

# ООО «Промбезопасность»

## ИНСТРУКЦИЯ

### по эксплуатации жилых помещений, входящих в состав многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Самара, Железнодорожный район, ул. Тухачевского, дом № 84

Настоящая инструкция по эксплуатации жилых помещений (квартир) разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для собственников (арендаторов) жилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим Участником долевого строительства (далее-Участник, собственник) или привлеченными им третьими лицами, Участник долевого строительства обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

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

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

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Сведения о застройщике

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «Промбезопасность»
Информация о регистрации	Зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Промышленному району г. Самары от 30.08.2010г. Запись в единый государственный реестр юридических лиц внесена 30.08.2010 г. ОГРН: 1106319008498
ИНН	6319731207
Контактная информация:	тел. (846)973-57-87, факс (846)973-57-88 email: info@teh-nadzor.com
Юридический адрес:	443011, г. Самара, Октябрьский р-н, Просека 3, ком. 12
Адрес местонахождения:	443081, г. Самара, ул.Ново-Вокзальная, д.116

### Сведения о строительстве многоквартирного дома

Сведения о разрешении на строительство: кем выдано	Разрешение на строительство № 63-301000-196-2016 от 30.12.2016 выдано Министерством строительства Самарской области. Срок действия настоящего разрешения до 01.10.2019г. 17.04.2018г. Министерством строительства Самарской области действие настоящего разрешения продлено до 01.01.2022г.
Сведения о разрешении на ввод объекта в эксплуатацию: кем выдано	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 63-301000-196-2016 от 29.10.2021 г. выдано Министерством строительства Самарской области
	Земельный участок предоставлялся в аренду Департаментом управления имуществом городского округа Самара, на основании постановления Администрации городского округа Самара от 30.10.2012 г. № 1411, имеющий кадастровый номер 63:01:01 09004:1285, находящийся по адресу: г. Самара, Железнодорожный район, в границах улиц Дачной, проспекта Карла Маркса, Киевской, Сакко и Ванцетти, площадью 24 906 кв. м. Договор аренды земельного участка № 028216з от 8 ноября 2012г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области 24.12.2012 г., номер регистрации №63-63-01/243/2012-070, договор перемены лиц в обязательствах по договору аренды (перенайма) от 17.01.2013 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской

**Общая характеристика многоквартирного дома**

№ п/п	Наименование	Сведение
1.	Почтовый адрес	г. Самара, ул. Тухачевского, д. 84
2.	Строительный адрес	г. Самара, Железнодорожный район, в границах улиц Дачной, проспекта Карла Маркса, Киевской, Сакко и Ванцетти
3.	Кадастровый номер земельного участка	63:01:0109004:1285
4.	Площадь земельного участка	24 906 кв.м.
5.	Заключение экспертизы по объекту строительства.	Положительное заключение экспертизы № 76-2-1-2-0200-16 от 15.12.2016г. выдано ООО «Верхне-Волжский Институт Строительной Экспертизы и Консалтинга»; Положительное заключение экспертизы № 76-2-1-3-0031-16 от 06.05.2016г. выдано ООО «Верхне-Волжский Институт Строительной Экспертизы и Консалтинга»; Положительное заключение экспертизы № 76-2-1-2-0031-19 от 25.01.2019г. выдано ООО «Верхне-Волжский Институт Строительной Экспертизы и Консалтинга»; Положительное заключение экспертизы № 76-2-1-2-0087-19 от 07.03.2019г. выдано ООО «Верхне-Волжский Институт Строительной Экспертизы и Консалтинга»; Положительное заключение экспертизы № 76-2-1-2-0089-19 от 07.03.2019г. выдано ООО «Верхне-Волжский Институт Строительной Экспертизы и Консалтинга»; Положительное заключение экспертизы № 63-2-1-2-016046-2019 от 27.06.2019г. выдано ООО «Верхне-Волжский Институт Строительной Экспертизы и Консалтинга»; Положительное заключение экспертизы № 63-2-1-2-027214-2020 от 23.06.2020г. выдано ООО «Верхне-Волжский Институт Строительной Экспертизы и Консалтинга»; Положительное заключение экспертизы № 63-2-1-2-042652-2020 от 31.08.2020г. выдано ООО «Верхне-Волжский Институт Строительной Экспертизы и Консалтинга»; Положительное заключение экспертизы № 63-2-1-2-021160-2021 от 26.04.2021г. выдано ООО «Строительная Экспертиза»;
6.	Год постройки	2021
7.	Количество секций (подъездов)	5 (4)
8.	Количество этажей (в т.ч. техэтаж)	3-26
9.	Строительный объем - всего	138101 куб.м
10.	Количество квартир	414
11.	Материал фундамента	монолитный железобетон
12.	Материал стен	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (керамзитобетонные блоки)
13.	Материал перекрытия	монолитные железобетонные
14.	Материал кровли	Рулонная

**2. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА**

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир 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.

**Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:**

- 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 работоспособности 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;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке.
- Ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом (соединение жилых помещений с холодными помещениями).

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.

После подписания акта приема-передачи собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию квартиры и нежилого помещения, а также бремя содержания принадлежащего ему имущества.

**Данная инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью акта приема-передачи и рекомендаций Застройщика по обслуживанию Объекта долевого строительства и общедолевого имущества на основании действующих законных актов и регламентов РФ**

Участник, допустивший самовольное переустройство (то есть переустройство без согласования с проектной организацией, ТСН дома и производства работ организацией или лицами, не имеющими допуск СРО) Объекта долевого строительства, перестановку либо установку дополнительного оборудования, обязан привести Объект долевого строительства в исходное состояние.

### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- использование балконов и лоджий не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей;
- самовольная установка козырьков, балконов, лоджий;
- застройка межбалконного пространства;
- переустройство ограждающих конструкций балконов (лоджий);
- самовольно устанавливать спутниковые антенны;

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.

### **3. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Застройщик подтверждает, что по потребительским характеристикам многоквартирный жилой дом (далее – Дом) и расположенные в нем квартиры и помещения полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами, в том числе:

- заданию на проектирование многоквартирного жилого дома, подготовленного Заказчиком (Застройщиком);

- проектной документации на строительство Дома, получившей положительное Заключение негосударственной экспертизы.

Застройщик обязуется в соответствии с требованиями статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) устранять за свой счет недостатки, причиной которых являются нарушения, допущенные при строительстве Дома, и выявленные (проявившиеся) в течение гарантийного срока, который составляет:

- на квартиру (помещение) - 5 (Пять) лет, срок исчисляется с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

- на инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав квартиры (помещения) за исключением оборудования, на которое гарантийный срок установлен его изготовителем - 3 (Три) года, начиная с момента подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства;

- на материалы, оборудование, комплектующие изделия квартиры (помещения), на которые гарантийный срок установлен их изготовителем – такому гарантийному сроку, установленному изготовителем, но не более 2 (Двух) лет с момента ввода Дома в эксплуатацию. Установленный изготовителем гарантийный срок на основные комплектующие квартиры (запорную арматуру на сетях теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, электроавтоматы, счетчики), в основном, составляет один год с момента ввода Дома в эксплуатацию.

#### **Внимание!**

**В связи с особой конструкцией дома могут возникать в течение 5 лет усадочные нитевидные трещины в комнатах, в местах примыкания стены к вентиляционному блоку, в местах сопряжения перегородок из разнородных материалов.**

Определения, используемые для целей настоящего гарантийного обязательства:

Недостаток – нарушение потребительских свойств Дома и квартиры (помещения), лишаящее собственника возможности использовать её (его) по назначению.

Гарантийный случай – проявление Недостатка, связанное с нарушением требований, установленных нормативно-правовыми актами и документами, во время строительства Дома.

При выявлении Недостатка:

Собственник обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить письменное сообщение с указанием фамилии, имени, отчества, адреса квартиры, номера контактного телефона и подробным описанием Гарантийного случая в адрес **Застройщика**.

Застройщик, получив сообщение о выявлении Недостатка, обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней уведомить об этом организацию, выполняющую работу, в которой выявлен Недостаток (далее – Подрядчик), после чего предварительно согласовав с собственником и Подрядчиком дату и время (рабочие дни и рабочее время), обязан прибыть для установления причины возникновения Недостатка (составления акта). Общий срок для прибытия Застройщика (его представителя) составляет 10 (Десять) рабочих дней с момента получения сообщения от собственника. Если собственник не имеет возможности обеспечить встречу в указанный срок, либо препятствует ей, срок продлевается на соответствующий период. Неявка представителей Подрядчика и (или) управляющей компании не является препятствием для составления акта.

Стороны составляют акт обследования с указанием характера Недостатка и его наиболее вероятной причины возникновения. При отказе одной из сторон от подписания акта, в нем делается соответствующая отметка.

Застройщик в течение 7 (Семи) рабочих дней после составления акта обследования обязан вынести решение о признании (или непризнании) Недостатка Гарантийным случаем, о чем уведомить собственника. В случае признания Недостатка

Гарантийным случаем, Застройщик обязан в уведомлении указать дату (или период) начала устранения и сроки устранения Недостатка в рабочих днях. Устранение Недостатка осуществляется силами Застройщика, либо привлеченного им третьего лица, или силами Подрядчика. Работы по устранению Недостатка выполняются в рабочие дни в рабочее время. Собственник обязан не препятствовать выполнению работ по устранению Недостатка. В случае, если собственник препятствует их выполнению, Застройщиком, либо привлеченным им третьим лицом, или Подрядчиком составляется соответствующий акт, а сроки устранения Недостатка продляются на соответствующий период. После устранения Недостатка составляется акт о его устранении, который подписывается собственником и лицом, его устранившим.

Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некавалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (квартиры) помещения;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатацией помещений и оборудования (например - заклеивание вентиляционной решетки и пр.);
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры (помещения) собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

#### 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ

##### **Электроосвещение, электрооборудование.**

Для обеспечения электроэнергией квартир в коридорах устанавливаются этажные щиты с автоматическими выключателями на отводящих линиях, в которых установлены счетчики учёта электроэнергии и вводный автоматический выключатель.

Электрический ток подаётся в квартиру через щитки распределительные, устанавливаемые непосредственно в квартирах, которые комплектуются противопожарным УЗО, автоматическими выключателями.

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого в ванных комнатах установлена пластмассовая коробка с медной заземляющей шиной для заземления ванной. К заземляющей шине, в каждой коробке, от распределительного щитка проложен проводник дополнительной системы уравнивания потенциалов.

Для общедомового освещения предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, тех подполья, чердака предусмотрены светильники с энергосберегающими лампами

##### **Рекомендации по эксплуатации:**

- В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;

##### **Внимание:**

- Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, 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.
- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей; вешать люстры и другую электротехническую продукции при включенном электропитании в сети.

##### **Системы связи.**

**Внимание:** Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома без согласования с эксплуатирующей организации индивидуальные антенны телевидения.

##### **Вентиляция.**

В жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением. Квартиры (помещения) 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, либо через специальные устройства (клапан приточной вентиляции в верхней части окон) или в стене.

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

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

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 клапаны приточной вентиляции. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м<sup>2</sup>\*ч). Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевают и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнули») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения.

#### **Откуда появляется влага в помещении?**

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления пищи, мытья посуды, при мытье полов, а также комнатными растениями и цветами. Влага содержится в воздухе в виде водяных паров. Чем больше влаги содержится в 1 м<sup>3</sup> воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух насыщается влагой до определенной степени. Например, при температуре 16°С в 1 м<sup>3</sup> воздуха может содержаться не более 13,6г влаги. При превышении данной величины при той же температуре 16°С влаги из воздуха начнет выпадать в виде мелких капель — конденсата. Чем теплее воздух, тем больше водяных паров он может содержать, чем ниже температура воздуха, тем меньше в нем содержится влаги: при 10°С в 1 м<sup>3</sup> может находиться не более 9,4 г, а при 0°С - не более 4,84г/ м<sup>3</sup>.

При понижении температуры на поверхности остекления ниже точки росы окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

В соответствии со СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» п. 5.1 температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3 °С, а непрозрачных элементов окон - не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

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

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45%.

#### **Центральное отопление.**

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом этаже здания.

В квартирах (нежилых помещениях) выполнена автономная разводка системы отопления, которая подключена к стоякам отопления через запорную арматуру.

#### **Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:**

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать радиаторы пленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом
- Не допускаются установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.
- Не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

#### **Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.**

Обеспечение горячей водой осуществляется от индивидуального теплового пункта. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 50 °С.

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

Жилой дом оборудован противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены в холлах. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах; на каждом этаже находится кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по паркингу, с открытыми стояками в санузлах доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны.

#### **Рекомендации по эксплуатации. Собственники обязаны:**

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и кранов;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать полиэтиленовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.
- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается чистить поверхность полиэтиленовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
- Не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения. Занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя.
- 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 раза в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

#### **Эксплуатация индивидуальных узлов учёта коммунальных ресурсов.**

- Оснащение жилого, нежилого помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником.
- Собственник обязан предоставить доступ обслуживающей организации в жилое (нежилое) помещение для сверки «нулевых» показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется 1 раз в 3 месяца или по договорённости с собственником. В случае отказа собственника в предоставлении доступа, приборы учёта не считаются коммерческими и, исходя из нормативов потребления, производится перерасчёт.
- В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт, и, исходя из проектных, производится перерасчёт расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.

#### **Лифты.**

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

В доме, в каждом подъезде установлено по два лифта – грузовой и пассажирский.

#### **Внимание:**

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

### **5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

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

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
  - соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
  - производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
  - своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире и целом в доме.
- Общие рекомендации:
- Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
  - Пользование телевизорами, радиоприемниками, 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 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.
  - Парковка автотранспорта на газонах запрещена.
  - Работы по переустройству помещений должны выполняться в строгом соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке.
  - **В жилых домах запрещается производство работ:**
    - в воскресные и нерабочие праздничные дни;
    - ранее 8 и позднее 20 часов;

- с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежные помещения, образование трещин и разрушение стен и потолков;
- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;
- с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.

#### **Внимание:**

- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
  - Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
  - Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
  - Не рекомендуется в первые два года эксплуатации располагать мебель и вешать ковры к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен).
  - Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- Не допускается выполнение в 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.

## **6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ**

### **ПЛАСТИКОВЫЕ ОКНА.**

Оконные и балконные дверные блоки из ПВХ-профиля с двухкамерными стеклопакетами. Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой. Оконные блоки из ПВХ-профиля установленные на лоджиях имеют однокамерный стеклопакет, без установки откидного устройства и системы микропроветривания.

### **ДВЕРИ**

Входные (квартирные) двери с одним установленным замком и «глазком», являющиеся строительными и подлежат замене после производства ремонтных работ в квартире собственником.

### **ПОЛЫ**

Полы в коридорах МОП выполнены по цементно-песчаной стяжке, полы покрыты керамической плиткой. В квартирах полы выполняются собственниками квартир (квартира передается без стяжки пола).

## **7. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

### **Основные понятия:**

**Первичные средства пожаротушения** - переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития;

**Пожарный извещатель** - техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре;

**Система пожарной сигнализации** - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста;

**Эвакуационный выход** - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;

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

**Эвакуация** - процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

### **Обеспечение пожарной безопасности:**

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

### **Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:**

- Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие 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;
- Первичных средств пожаротушения. В зданиях выше 10 этажей выполнен противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах коридорах каждого этажа. В каждой квартире предусмотрен на подводе холодного водопровода штуцер диаметром 20 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;
- Систем обнаружения пожара. В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены дымовые пожарные извещатели предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма.

Предусмотрена система оповещения о пожаре с использованием речевых оповещателей и световых указателей-табло «Выход». Табло установлены на путях эвакуации в коридоре и у выхода на лестничную клетку.

В коридорах квартир установлены тепловые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся повышением температуры.

В помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены автономные дымовые пожарные

извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний в данном помещении, сопровождающихся появлением дыма.

**Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых помещениях. В случае необходимости собственник квартиры с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя.**

Для включения системы противодымной защиты предусмотрен ручной извещатель, расположенный у дверей на незадымляемые лестницы в лифтовых холлах и коридорах.

**Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности.**

• Системы автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения в коридорах используются система вытяжной противодымной вентиляции. 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.

• Комплекс систем пожарной безопасности объекта. Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в лифтовых холлах и коридорах, и прихожих квартир или в ручном режиме - ручным извещателем, срабатывает:

- система оповещения людей о пожаре;
- открываются клапан дымоудаления на этаже (где произошел пожар) и включаются вентиляторы для удаления дыма из коридора;
- запускается вентилятор подпора воздуха в шахты лифтов;
- лифты опускаются на первый этаж и открывают двери.

Жилой дом оборудован автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию.

**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.

## 8. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

№ п/п	Рекомендации
1.	<b>Рекомендации по содержанию технических помещений</b> должен соблюдаться температурно-влажностный режим — исключаяющий конденсацию влаги на ограждающих конструкциях (но не более, чем на 4 град. С выше температуры наружного воздуха); технический этаж не должен быть захламлен строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием; вход на технический этаж и на крышу следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении.
2	<b>Рекомендации по содержанию лестниц (в том числе пожарных):</b> входы в лестничные клетки, коридоры не должны быть загроможденными; обеспечивать постоянное круглосуточное освещение, целостность остекления дверей и окон, оборудование входных и тамбурных дверей приборами самозакрывания и упорами;
3.	<b>Рекомендации по содержанию лифтов:</b> обеспечить свободный подход к лифту, дверям машинного помещения; обеспечивать нормальную освещенность этажных площадок перед входом в лифт, а также подходов в машинное помещение; контролировать ежегодное техническое освидетельствование лифтов; не допускать хранения посторонних предметов в машинном помещении; обеспечить обслуживание лифтов необходимым количеством диспетчеров, лифтеров, иметь договор со специализированной организацией на техобслуживание;
4.	<b>Рекомендации по содержанию и ремонту крыши:</b> входные двери или люки, выходы на кровлю должны быть утеплены, оборудованы уплотняющими прокладками, всегда закрыты на замок; вход на крышу и ремонтные работы следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда;