

ЖК "Фрайдей Вилледж"



ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации квартиры № ____

многоквартирного жилого дома (строение __)
расположенного по адресу:

Московская область, Солнечногорский р-н, с/пос.
Кутузовское, дер. Юрлово, участки с кадастровыми
номерами: 50:09:0070417:2325, 50:09:0070417:2301,
50:09:0070417:2302 (Пятницкое шоссе, 12,4 км от МКАД)

Застройщик:

ООО «Инвестиционно-строительная компания МАКСИМУМ»

г. Москва, 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
1 ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ, ПРОЕКТИРОВЩИКЕ	3
1.1 Исполнители проектной документации.....	3
2.2 Застройщик	3
2 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.....	4
2.1 Техничко-экономические характеристики жилого многоквартирного дома.....	4
3 ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА	5
3.1 Гарантийный срок	5
3.2. Правила содержания квартир и общественных помещений.....	5
3.3 Переустройство и перепланировка жилого помещения.....	6
4 ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА	11
4.1 Состав общего имущества	11
4.3 Лифт	15
4.4 Придомовая территория общего пользования.....	16
4.4.1 Детские площадки.....	16
4.4.2 Зеленые насаждения, газоны	16
4.4.3 Пешеходные дорожки	18
4.4.4 Хранение автотранспорта.....	18
4.4.5 Наружные стены (фасад).....	18
4.4.6 Дополнительное оборудование фасадов	19
4.4.7 Устройство и оборудование входов	20
5 СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР.....	20
5.1 Пластиковые окна	20
5.2 Двери	21
5.3 Стены, пол, потолок.....	21
5.3.1 Внутренние стены	22
5.3.2 Перегородки.....	22
5.3.3 Перекрытия.....	22
5.3.4 Полы	23
5.4 Балконы.....	23
5.5 Ванная комната.....	23
6 ВЕНТИЛЯЦИЯ	25
7 ОТОПЛЕНИЕ	26
8 СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ	27
8.1 Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.	27
8.2 Электрооборудование	28
9 ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА И ОБЩЕСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИХ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ	29
9.1 Требования пожарной безопасности	29
9.1.1 Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре	31
9.2 Правила Гражданской Обороны	32
9.2.1 Полномочия организаций в области гражданской обороны.....	32
9.2.2 Права и обязанности граждан в области гражданской обороны.....	33
9.2.3 Убежища и иные объекты гражданской обороны.....	33
9.2.4 Сигнал общей тревоги	34
9.3 Контроль доступа (домофонная связь)	35
9.3.1 Назначение системы:	35
9.3.2 Возможности системы.....	35
9.4 Ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время.....	35

1 ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ, ПРОЕКТИРОВЩИКЕ

1.1 Исполнители проектной документации

ООО «Центр Деловой Недвижимости АС». ОГРН 5077746348323, ИНН 7725600583.

Место нахождения: 123103, г. Москва, Проспект Маршала Жукова, д. 76, корп. 2.

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 01.14.2014 г. « СРО-П-114-028.7-7725600583-01122014, выданное саморегулируемой организацией Некоммерческое партнерство «Союз архитекторов и проектировщиков «ВОЛГА-КАМА» (далее СРО НП «ВОЛГА-КАМА»).

Регистрационный номер СРО НП «ВОЛГА-КАМА» в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-114-14012010.

Место нахождения: 420043, г. Казань, ул. Хади Атласи, д.9.

2.2 Застройщик

ООО «ИСК МАКСИМУМ». ОГРН 1127746525488, ИНН 773468272

Место нахождения: 127055, г. Москва, ул. Сущевская, д. 27, стр. 2, пом. III, ком.3

2 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Объект строительства представляет собой малоэтажный жилой комплекс, состоящий из восьми 4-х этажных многоквартирных жилых домов. Дома объединены в блоки - по 2-3 дома, общим количеством - 3 блока. Расположение домов в блоках на плане имеет сложную структуру. Блоки расположены в виде разомкнутого прямоугольника.

2.1 Технико-экономические характеристики жилого многоквартирного дома

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение показателей
1	Площадь земельного участка по генплану	га	3,2186
2	Площадь застройки	м ²	6394,0
3	Общая площадь жилого здания, в т.ч.:	м ²	26304,38
	наземной части		21202,4
	подземной части		5102,48
4	Количество квартир, в т.ч.:	шт.	330
	1-комнатные-студии		88
	1-комнатные		136
	2-комнатные		90
	3-комнатные		16
5	Общая площадь квартир, в т.ч.:	м ²	14813,12
	1-комнатные-студии		2931,13
	1-комнатные		55554,13
	2-комнатные		5113,40
	3-комнатные		1214,27
6	Строительный объем, в т.ч.:	м ³	97356,91
	наземной части		80716,27
	подземной части		16640,64
7	Количество парковочных мест	шт.	235
8	Количество этажей, в т.ч.:	шт.	6
	наземной части (включая выход на кровлю)		5
	подземной части		1

3 ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

Квартира называется новой, если она продается впервые и расположена в новом или сопоставимом с новым многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, например, прошедшем капитальный ремонт или реконструкцию. Все работы в квартире должны быть выполнены профессионально и аккуратно, из качественных материалов и с использованием надежных строительных технологий, и при этом обеспечивать безопасность для третьих лиц и окружающей среды.

3.1 Гарантийный срок

- Составляет 5 лет.
- Исчисляется со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
- Распространяется на несущие конструкции здания.
- На элементы внутренней отделки гарантийный срок устанавливается в соответствии с требованиями соответствующих технических регламентов.
- Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.
- Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года.

Гарантийные обязательства Заказчика перед Собственником осуществляются на основании договора долевого участия или договора купли-продажи, заключенных между сторонами.

Если в период данного срока возникает гарантийный случай, то дольщик оформляет заявление в письменном виде и направляет застройщику.

3.2. Правила содержания квартир и общественных помещений

1. Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями.

2. Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять или покрывать гидроизоляционными материалами.

3. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах.

4. Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.

5. Текущий ремонт жилого помещения (квартиры, части квартиры, комнаты), выполняется собственником принадлежащего ему помещения. Продолжительность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования; На основании требований части 2 статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации: «В случаях, если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений части 4 статьи 31 настоящего Кодекса, или на основании завещательного отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда».

3.3 Переустройство и перепланировка жилого помещения

Собственники жилищного фонда или их уполномоченные представители должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства, с корректировкой технического паспорта на помещения, дома, строения и земельный участок.

Виды переустройства и перепланировки в соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

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

2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых домов и жилых помещений допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Переустройство жилых помещений может включать в себя:

- перенос нагревательных сантехнических и электрических приборов;
- устройство новых и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка жилых помещений может включать в себя:

- перенос и разборку перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений.

Переустройство и (или) перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств и норм пожарной безопасности, не допускаются.

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

Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 26 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее – орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

2. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее – заявитель) в

орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения»;
- правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);
- заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

3. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представление других документов, кроме вышеперечисленных. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование.

4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через 45 (сорок пять) дней со дня представления указанных документов в данный орган.

5. Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через 3 (три) рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются

уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

6. Предусмотренный частью 5 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 27 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

- непредставления определенных частью 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документов;
- представления документов в ненадлежащий орган;
- несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 статьи 27 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 28 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

2. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

3. Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением нанимателем, арендатором или собственником жилого помещения по его вине, устраняется в установленном порядке Управляющей Компанией за счет виновного лица.

4. На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

5. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, принимает решение:

- в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;
- в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

6. Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном

частью 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном частью 5 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов в установленном частью 5 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке.

4 ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА

Право собственности предоставляется не только на внутреннее пространство квартиры вместе с внутриквартирными инженерными коммуникациями, сантехникой и элементами отделки, но и на общее имущество дома.

4.1 Состав общего имущества

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности, в том числе:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:

- лестницы, предназначенные для эвакуации;
- лестничные клетки, предназначенные для эвакуации;
- пожарные лестницы, предусмотренные для обеспечения тушения пожара и спасательных работ;
- лифты;
- лифтовые и иные шахты;
- лифтовые холлы;
- коридоры;
- колясочные;
- чердаки;
- технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного

транспорта, мастерские, технические чердаки);

- иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

2. Кровли.

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, ВРУ, котельные, индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, капитальные гаражи, гаражи-стоянки боксового типа, гостевые автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до точки присоединения отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, точек присоединения запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме.

9. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых)

приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного помещения.

10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая:

- из вводных шкафов;
- вводно-распределительных устройств;
- аппаратуры защиты, контроля и управления;
- коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии;
- этажных щитков и шкафов;
- осветительных установок помещений общего пользования;
- электрических установок систем дымоудаления;
- слаботочных систем, в том числе:
 - систем диспетчеризации и автоматизации;
 - системы пожарной сигнализации;
 - системы оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ);
 - системы охранно-тревожной сигнализации;
 - системы контроля и управления доступом;
 - системы охранного телевидения;
 - системы эфирного и кабельного телевидения;
 - системы структурированной кабельной сети (СКС);
 - системы телефонной и дистанционной связи;
 - системы управления парковкой;
 - других слаботочных систем;
- грузовых, пассажирских и пожарных лифтов;
- устройства автоматического запираения дверей подъездов многоквартирного дома;
- сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 11 настоящего раздела, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;
- другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного

радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Регулирование отношений по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество), осуществляется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (с изменениями на 26 марта 2014 года).

4.2. Лестничные клетки

В состав лестничной клетки входят: лестничные площадки и марши, кабины лифтов, стены, двери, плафоны, подоконники, оконные решетки, перила, шкафы для электрощитов и слаботочных устройств, почтовые ящики, окна и площадки перед входом в подъезд.

Двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, вестибюлей и лестничных клеток не должны иметь запоров, препятствующих их свободному открыванию изнутри без ключа.

Входная дверь в подъезд закрывается автоматически при помощи дверного доводчика.

Если необходимо временно зафиксировать дверь в раскрытом состоянии, например, для переноса вещей, используется фиксатор (при его отсутствии необходимо временно разомкнуть дверной доводчик, а затем вернуть его в рабочее положение).

Запрещается фиксировать дверь в открытом состоянии при помощи посторонних предметов, просовывая их между дверной рамой и дверью, так как это может привести к искривлению петель.

В целях соблюдения обязательных противопожарных требований в лестничных клетках не допускается размещать трубопроводы с горючими газами и жидкостями, встроенные шкафы, кроме шкафов для коммуникаций и пожарных кранов, открыто проложенные электрические кабели и провода (за исключением электропроводки для слаботочных устройств) для освещения коридоров и лестничных клеток, предусматривать выходы из грузовых лифтов и грузовых подъемников, а также размещать оборудование, выступающее из плоскости стен на высоте до 2,2 м от поверхности проступей и площадок лестниц.

В объеме обычных лестничных клеток не допускается встраивать помещения любого назначения, кроме помещения охраны, а в незадымляемых лестничных клетках допускается предусматривать только приборы отопления.

Управляющая компания должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;
- требуемое санитарное состояние лестничных клеток;
- нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

4.3 Лифт

Для комфортности жилого комплекса предусмотрены лифты ПО «Евролифт-маш» грузоподъемностью 630 кг с внутренними размерами шахты 1650x2000 мм размеры кабины 1100 (CW) x 1400 (CD), ширина двери 900 мм. Стены лифтовой шахты монолитные железобетонные, толщиной 200 мм.

Конструкция лифта обеспечивает возможность эвакуации людей из кабины при его неисправности или при прекращении энергоснабжения лифта. Эвакуация должна осуществляться персоналом, обученным методике безопасной эвакуации людей.

Кабина лифта оборудована ловителями, останавливающими и удерживающими на направляющих движущуюся вниз кабину при их включении от действия ограничителя скорости или для торможения и (или) остановки движущейся вверх кабины при превышении установленной скорости.

При остановке лифта между этажами, нажмите кнопку аварийного сигнала и действуйте согласно инструкции, которая находится в лифте. Сигнал поступает диспетчеру, который вызывает лифтовую аварийную службу.

Во время пожара и при другой чрезвычайной ситуации пользоваться лифтом запрещено.

4.4 Придомовая территория общего пользования

4.4.1 Детские площадки

Территория жилого дома должна содержаться в чистоте. Уборку территории проводят ежедневно до выхода детей на участок. Летом в сухую погоду поверхности площадок и травяной покров рекомендуется поливать за 20 минут до начала спортивных занятий. Зимой площадки очищать от снега и льда.

Оборудование детской площадки предназначено только для детей.

Необходимо следить за сохранностью игрового оборудования и своевременно информировать управляющую компанию о выявленных недостатках (дефектах).

Выгул домашних животных на детских и спортивных площадках запрещается.

4.4.2 Зеленые насаждения, газоны

Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения не допускается.

Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечивается управляющей компанией или на договорных началах – специализированной организацией.

Владельцы озелененных территорий обязаны:

- обеспечить сохранность насаждений;
- в летнее время и в сухую погоду поливать газоны, цветники, деревья и кустарники;
- не допускать вытаптывания газонов и складирования на них строительных материалов, песка, мусора, снега, сколов льда и т.д.;
- новые посадки деревьев и кустарников, перепланировку с изменением сети дорожек и размещением оборудования производить только по проектам, согласованным в установленном порядке со строгим соблюдением агротехнических условий;
- во всех случаях вырубку и пересадку деревьев и кустарников, производимых в процессе содержания и ремонта, осуществлять в соответствии с существующими требованиями данных правил и технологическим регламентом;
- при наличии водоемов на озелененных территориях содержать их в чистоте и производить их капитальную очистку не менее одного раза в 10 лет;
- организовывать разъяснительную работу среди населения о необходимости бережного отношения к зеленым насаждениям.

На озелененных территориях запрещается:

- складировать любые материалы;
- применять чистый торф в качестве растительного грунта;
- устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;
- использовать роторные снегоочистительные машины для перекидки снега на насаждения, использование роторных машин на уборке озелененных улиц и площадей допускается лишь при наличии на машине специальных направляющих устройств, предотвращающих попадание снега на насаждения;
- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;
- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разноса по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования или вывозить на свалку);
- посыпать химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия, не разрешенные к применению;
- сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;
- ходить, сидеть и лежать на газонах (исключая луговые), устраивать игры;
- разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;
- подвешивать на деревьях гамаки, качели, веревки для сушки белья, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, флажковые гирлянды, колючую проволоку и другие ограждения, которые могут повредить деревьям;
- добывать из деревьев сок, смолу, делать надрезы, надписи и наносить другие механические повреждения;
- проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;
- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).

Новые посадки, особенно деревьев на придомовых территориях, следует проводить по проектам в установленном порядке.

4.4.3 Пешеходные дорожки

Дорожки и площадки зимой должны очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком. Рыхлый и чистый снег с дорожек и площадок следует разбрасывать ровным слоем на газоны (укладывать снег вдоль жилых изгородей и на бровках не допускается).

4.4.4 Хранение автотранспорта

При парковке автомобилей необходимо соблюдать установленную разметку и учитывать парковочные ограничения, ставить автомобиль только в разрешенных для этого местах.

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**.

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

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 и т.д.

4.4.5 Наружные стены (фасад)

Наружные стены – газосиликатные блоки толщиной 200 мм, утеплитель «ROCKWOL ВЕНТИ БАТТС» толщиной 150 мм в два слоя (100 мм + 50 мм), система вентилируемого фасада с подсистемой из оцинкованной стали «Альт-Фасад-10», вент зазором 40 мм с облицовкой фиброцементными панелями «КМЕW» класса горючести НГ, толщиной 14 мм. Общая толщина стены не более 440 мм.

Не допускается пробивка проемов в наружных стенах.

Устройство отверстий для крепления навесного оборудования, в том числе кондиционирования, рекламных изделий и т.п. не должно нарушать целостности наружного утепляющего или внутреннего слоев кладки на всю их толщину во избежание ухудшения тепломеханических качеств утеплителя.

При устройстве кондиционирования или размещения рекламных и информационных материалов необходимо придерживаться норм и правил, установленных Управляющей Компанией и Администрацией Солнечногорского муниципального района Московской области.

При эксплуатации возможно появление волосяных усадочных трещин, как правило, в местах сопряжения внутренних и наружных стен из разнородных материалов, которые ликвидируются затиранием смесями, применявшимися при

кладке и оштукатуривании. Возможно появление трещин горизонтального направления в верхних частях стен и перегородок (узел имеет деформационный материал) при наличии кратковременных процессов осадения фундаментов и изменении нагрузки на ригели, балки или плиты перекрытия.

4.4.6 Дополнительное оборудование фасадов

Под дополнительным оборудованием фасадов понимаются современные системы технического обеспечения внутренней эксплуатации зданий и сооружений и элементы оборудования, размещаемые на фасадах. Любые действия, связанные с размещением дополнительного оборудования на фасадах, должны быть согласованы с Управляющей Компанией.

Основными видами дополнительного оборудования являются:

- наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы;
- антенны;
- видеокамеры наружного наблюдения;
- таксофоны;
- почтовые ящики;
- часы;
- банкоматы;
- кабельные линии, пристенные электрощиты.

Общими требованиями к размещению дополнительного оборудования на фасадах зданий и сооружений являются:

- размещение без ущерба для внешнего вида и технического состояния фасадов в строго определенных местах;
- минимальный контакт с архитектурными поверхностями, рациональное устройство и технологичность крепежа, использование стандартных конструкций крепления;
- безопасность для людей;
- комплексное решение размещения оборудования;
- размещение, не ухудшающее условий проживания, движения пешеходов и транспорта;
- удобство эксплуатации и обслуживания.

4.4.7 Устройство и оборудование входов

Управляющая компания обязана систематически очищать от снега и наледи наружные площадки у входных дверей и тамбуры лестничных клеток.

Наружные входные двери в подъезды и лестничные клетки имеют самозакрывающиеся устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей (остановы).

5 СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР

Права и обязанности нанимателей, собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме в части пользования, содержания и ремонта собственно жилых помещений регламентируются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, и Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.1 Пластиковые окна

Оконные блоки из ПВХ профиля, с заполнением двухкамерными стеклопакетами $R_{отр}$ не менее $0,52 \text{ м}^2 \times ^\circ\text{C}/\text{Вт}$.

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:

Запрещается демонтировать пароизоляционную ленту при устройстве оконных откосов.

Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтягивать крепежные шурупы.

Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.

Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).

Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол. Очищать от грязи и протирать специальными средствами 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 не допускается применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку, кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности необходимо обрабатывать раствором антистатика.

С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) – режим сплошного открывания.

Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей.

5.2 Двери

Дверь входная в квартиру 2100×900 с порогом (25 мм), утепленная.

При замене входной рекомендуется производить установку без крепления в порог. Либо производить крепление в порог таким образом, чтобы не повредить трубу системы отопления, проходящую рядом с дверным проемом.

При замене балконного блока запрещается демонтировать порог.

Раз в год необходимо производить смазку фурнитуры двери (замки, петли)

Удаление пыли, пятен с поверхности дверей необходимо производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.

Необходимо избегать попадания на дверь кислот и щелочей; грубого механического воздействия, т.к. это может привести к появлению сколов, задиров, потертостей и, как следствие, ухудшению внешнего вида изделия.

При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их следует защитить от опадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

5.3 Стены, пол, потолок

При отделке помещений следует использовать только сертифицированные материалы в соответствии с рекомендациями производителя.

5.3.1 Внутренние стены

Межквартирные стены – блоки из ячеистого бетона В5/D600/F15-2/ГОСТ 21520-89, толщиной 200 мм.

При производстве работ, связанных с ремонтом, устройством отверстий и пр. следует учитывать расположение скрытой электропроводки.

При эксплуатации помещений не допускается пробивка новых проемов во внутренних несущих стенах, увеличение размеров проемов, заложенных в проектной документации. Необходимо соблюдать при эксплуатации помещений заданный температурно-влажностный режим внутри здания:

- для жилых помещений квартир температура +20 – 22 °С при влажности 30–60 %;
- для встроенных нежилых помещений на 1-м этаже температура +18 – 20 °С при влажности 30–45 %.

При появлении трещин в местах сопряжения внутренних стен с наружными стенами или друг с другом необходимо расшить данные трещины и оштукатурить углы по полимерной армирующей сетке раствором того же состава.

5.3.2 Перегородки

Внутриквартирные перегородки - блоки из ячеистого бетона В5/D600/F15-2/по ГОСТу 21520-89, толщиной 80 мм. Шахты сан. узлов, перегородки подвалов - кирпич керамический КОРПо 1НФ/100/2,0/25/ГОСТ 530-2007, толщиной 80 мм.

При эксплуатации возможно появление послеосадочных трещин, как правило, в местах примыкания к капитальным стенам, перекрытиям и в углах комнат, что может привести к частичному нарушению звукоизоляции помещений. Сквозные трещины в перегородках, а также по периметру перегородок в местах их сопряжения со смежными конструкциями необходимо расчистить и тщательно уплотнить специальными герметизирующими материалами или проконопатить паклей, смоченной в гипсовом растворе, а затем заделать с обеих сторон гипсовыми растворами. Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена раствором того же состава.

5.3.3 Перекрытия

Плиты перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные толщиной 200 мм. Бетон перекрытий – В25.

При отделке потолков могут использоваться натяжные потолки разных производителей. Следует обратить внимание на рекомендуемые расстояния от существующей плиты перекрытия до натяжного потолка.

Запрещается устанавливать карнизы на оконные перемычки. Необходимо использовать потолочные крепления.

5.3.4 Полы

Полы в помещениях квартир без отделки. В сан. узлах гидроизоляция отсутствует.

По полу произведена разводка труб системы отопления. При отделке полов в квартирах рекомендуется укладывать слой утеплителя толщиной 50 мм с устройством цементно-песчаной стяжки.

В первые два года после окончания строительства не рекомендуется применять для отделки дорогостоящие материалы. На практике подтверждается риск появления усадочных трещин на стенах и перегородках при изменении нагрузок на фундаменты и плиты перекрытия.

5.4 Балконы

При эксплуатации не допускается:

- размещение на балконах тяжелых вещей;
- повреждать утеплитель под дверным порогом;
- демонтировать металлическое ограждение балконов;
- захламление;
- самовольная замена конструкций, приводящая к изменению внешнего вида здания, и нарушающая нормальную эксплуатацию лоджий и балконов;
- самовольная установка козырьков, эркеров и застройка межбалконного пространства.

5.5 Ванная комната

При интенсивном пользовании водой в ванной сохраняется влажный и горячий воздух, что значительно повышает риск появления протечек и плесени.

Для уменьшения влажности в ванной комнате:

- необходимо произвести все гидроизоляционные работы согласно нормам;
- рекомендуется установить бытовой вытяжной вентилятор
- рекомендуется регулярно проводить проветривание после принятия ванной или душа;
- после использования душа необходимо очищать поверхности от влаги при помощи специальной резиновой щетки;
- не рекомендуется сушить в ванной комнате большое количество белья;

- при недостаточной мощности штатного водяного полотенцесушителя следует приобрести электрический.
- рекомендуется устанавливать полотенцесушители из нержавеющей стали;
- при установке распределительных коллекторов ГВС и ХВС рекомендуется обеспечить свободный доступ к запорной арматуре в случае экстренной замены;
- запрещается замуровывать резьбовые части и запорную арматуру в стенах или полах;
- необходимо предъявлять разводку инженерных систем в процессе ремонта представителю управляющей компании;
- запрещается устанавливать теплые полы из системы ГВС.

Необходимо регулярно проверять состояние поверхностей и конструкций. Плиточная облицовка стен и пола, а также межплиточные швы должны быть цельными. При использовании в ванной в качестве покрытия линолеума швы должны быть выполнены герметично, а само покрытие плотно прилегать к основанию. Сантехнические и др. коммуникации в полу и стенах также должны быть установлены герметично.

6 ВЕНТИЛЯЦИЯ

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией, которая осуществляется через систему микропроветривания в оконных блоках и системы вытяжной вентиляции, расположенные в сан. узлах, ванных комнатах и кухнях.

Не допускается клеивать 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 клапана 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.

Нормальная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в квартире обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день. Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки квартиры, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды.

В случае невозможности обеспечения регулярного открывания окон, собственнику необходимо установить дополнительно встраиваемые устройства, регулирующие температурно-влажностный режим.

Не допускается устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции.

Запрещается создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиаторов к окнам, сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях.

Несоблюдение указанных условий вентиляции и температурно-влажностного режима воздуха в помещениях вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие, возможно появление

плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, вздутие линолеума, разбухание межкомнатных дверей и т.п.

При этом в случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата.

Кондиционеры следует устанавливать по отдельному проекту с согласованием с Управляющей Компанией. Конденсат из кондиционера необходимо отводить в канализацию.

7 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.

Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборы отопления необходимо очищать от пыли.

Необходимо поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 20 °С. Не допускается осуществлять регулировку внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги по отоплению, и совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже обозначенного значения (как пример, когда в квартире собственника никто не проживает).

Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления.

Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом (управляющей компании), так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке.

Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом.

Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.

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.

Не допускается полное отключение 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.

8 СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ

8.1 Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Магистральные трубопроводы и стояки выполнены из стальных обыкновенных, оцинкованных, водогазопроводных труб ГОСТ 3262-75, разводку по квартирам - из труб полипропиленовых PN25 по ТУ 2248-032-00284581-98.

Трубопроводы холодного водоснабжения в подвале изолируются теплоизоляционным материалом класса НГ.

Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в техническом подполье и по стоякам, расположенным в квартирах. На вводе в квартиру от общего стояка водопровода установлена запорная арматура (вентиль, кран шаровый и т.п.) для отключения воды на время ремонта.

Источником горячего водоснабжения в квартирах жилого дома служат крышные газовые котельные.

На отводах в квартиры установлены счетчики горячей и холодной воды СВХ-15. Гарантийный срок составляет 12 месяцев со дня ввода прибора в эксплуатацию.

Приборы учёта холодной и горячей воды должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификационную группу по технике безопасности.

Монтаж и демонтаж приборов учета воды производится при отсутствии давления в трубопроводе.

Собственники квартир 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 арматуры;

оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;

оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;

для чистки (акриловой/стальной/чугунной) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;

для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;

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 использовать чистящие средства для акриловых/стальных/чугунных ванн, содержащие абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки.

Не допускается чистить поверхность пластмассовой 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.

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.

8.2 Электрооборудование

В каждой квартире находится щит механизации (ЩМ), который при производстве отделочных работ необходимо заменить на вводной электрический щит с установкой УЗО с $I=30\text{mA}$.

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 нулевого и заземляющего провода.

Необходимо в процессе ремонта выполнить проект электрической разводки и согласовать в эксплуатирующей компании.

Запрещается менять номинал вводного автомата в сторону увеличения так как нарушится селективность (номинал вводного автомата в квартире не увеличивает выделенную мощность в данной квартире).

Необходимо использовать при разводки трехжильный электрический провод «фаза, ноль, земля»

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 подключать иную электро-продукцию при включенном электропитании в сети.

Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п.) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

Рекомендуется все металлические приборы в санузле заземлить.

Не допускается использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки на квартиру.

9 ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА И ОБЩЕСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИХ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ

9.1 Требования пожарной безопасности

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

Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, заклеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.

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

Запрещается закреплять провода на газовых и водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.

Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами, ветками деревьев и кровлями строений.

Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники; после использования их следует отключать от розетки.

Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.

Необходимо пользоваться только сертифицированным электрооборудованием.

Необходимо помнить, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.

Признаки неисправности электропроводки:

- горячие электрические вилки или розетки;
- сильный нагрев электропровода во время работы электротехники;
- звук потрескивания в розетках;
- искрение;
- запах горячей резины, пластмассы;
- следы копоти на вилках и розетках;
- потемнение оплеток электропроводов;
- уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.

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

Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками.

Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставки из негорючих материалов.

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

Запрещается пользоваться электроприборами с открытыми спиралями во взрывоопасных зонах (например, в местах хранения и использования бензина, препаратов в аэрозольных упаковках).

Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.

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

Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра.

При эксплуатации телевизора необходимо выполнять следующие требования:

- при установке телевизора обязательно предусмотрите возможность быстрого и безопасного отключения его вилки от розетки; не устанавливайте его вплотную к легкогорючим материалам;
- уходя из дома, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», т.к. этот режим не является пожаробезопасным. Необходимо полностью обесточить прибор.

9.1.1 Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре

Система пожарной сигнализации предназначена для раннего обнаружения возгораний, регистрирует появление дыма малой концентрации, ослабляющей световой поток и оповещает людей об опасности.

Соблюдая правила безопасности, при работе с электрическими и газовыми приборами, можно не допустить возникновения пожара. Но, как часто это бывает, пожар может начаться и не из-за деятельности человека. Неисправность электротехники, повреждение электрической проводки и др. могут стать причинами возгорания. В результате предупредить возникновение пожара становится невозможным. Распознавание пожара в самом его начале сведет к минимуму материальный ущерб и спасет жизни людей.

Требования по эксплуатации установленного оборудования систем пожарной сигнализации:

- запрещается самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности;
- запрещается нарушать работоспособность системы (удалять датчики, платформы, отключать линии связи);
- запрещается создавать условия, несовместимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и поверкой технического состояния приборов;
- обеспечивать доступ Управляющей компании для проведения ремонтных, регламентных работ;
- своевременно сообщать о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения в Управляющую компанию;
- до выполнения строительно-ремонтных работ в квартире получить разрешение в Управляющей компании, эксплуатирующей системы пожарной сигнализации и пожаротушения;
- использовать датчики и оборудование пожаротушения не по назначению.

При несоблюдении условий эксплуатации средств пожарной сигнализации, установленной по проекту в квартире, материальная и уголовная ответственность возлагается на лиц, проживающих в квартире.

9.2 Правила Гражданской Обороны

9.2.1 Полномочия организаций в области гражданской обороны

В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне» организации в пределах своих полномочий и в порядке, установленном федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации: планируют и организуют проведение мероприятий по гражданской обороне;

- проводят мероприятия по поддержанию своего устойчивого функционирования в военное время;
- осуществляют обучение своих работников в области гражданской обороны;
- создают и поддерживают в состоянии постоянной готовности к использованию локальные системы оповещения;
- создают и содержат в целях гражданской обороны запасы материально-технических, продовольственных, медицинских и иных средств.

В каждой эксплуатирующей организации, обслуживающей более пяти квартир, назначается ответственное лицо по гражданской обороне, которое

проходит специальное обучение. К нему можно обратиться за помощью в чрезвычайной ситуации.

9.2.2 Права и обязанности граждан в области гражданской обороны

В соответствии с требованиями статьи 10 Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне» граждане Российской Федерации в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации:

- проходят обучение в области гражданской обороны;
- принимают участие в проведении других мероприятий по гражданской обороне;
- оказывают содействие органам государственной власти и организациям в решении задач в области гражданской обороны.

Жильцы дома должны владеть основными правилами эксплуатации технических систем управления гражданской обороны и объектов гражданской обороны либо правил использования и содержания систем оповещения, средств индивидуальной защиты, другой специальной техники и имущества гражданской обороны. Это может пригодиться для обеспечения их собственной безопасности при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

9.2.3 Убежища и иные объекты гражданской обороны

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.11.1999 № 1309 «О порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны» к объектам гражданской обороны относятся:

- убежища, создаваемые для защиты:
 - нетранспортабельных больных, находящихся в учреждениях здравоохранения, расположенных в зонах возможных сильных разрушений, а также обслуживающего их медицинского персонала;
 - трудоспособного населения городов, отнесенных к особой группе по гражданской обороне;
- противорадиационные укрытия, создаваемые для защиты:
 - работников организаций, расположенных за пределами зон возможных сильных разрушений и продолжающих свою деятельность в период мобилизации и военное время;
 - населения городов и других населенных пунктов, не отнесенных к группам по гражданской обороне, а также населения, эвакуируемого из городов, отнесенных к группам по гражданской обороне, зон

возможных сильных разрушений организаций, отнесенных к категории особой важности по гражданской обороне, и зон возможного катастрофического затопления;

- специализированные складские помещения, создаваемые для хранения
 - средств индивидуальной защиты;
 - приборов радиационной и химической разведки, дозиметрического контроля и другого имущества гражданской обороны;
- санитарно-обмывочные пункты, станции обеззараживания одежды и транспорта, иные объекты гражданской обороны, создаваемые для обеспечения:
 - медицинской защиты и первоочередного жизнеобеспечения населения;
 - санитарной обработки людей и животных;
 - специальной обработки одежды и транспортных средств.

Отправляясь в убежище или в противорадиационное укрытие:

- захватите верхнюю одежду;
- спускайтесь по лестнице (запрещается пользоваться лифтом из-за перебоев с электропитанием);
- помогите остальным пройти в безопасное место;
- избегайте заторов.

9.2.4 Сигнал общей тревоги

Сигнал общей тревоги: звуковой сигнал переменного диапазона продолжительностью 1 мин: переменного высокочастотный и низкочастотный интервал по 7 сек.

Сигнал о прекращении тревоги: непрерывный ровный звуковой сигнал продолжительностью 1 мин.

Пробный сигнал: ровный звуковой сигнал продолжительностью 7 сек.

В начале и в конце пробного сигнала и сигнала о прекращении тревоги может отмечаться соответственно небольшое повышение или понижение звука.

Если вы услышали сигнал тревоги:

- отвлекитесь от вашего занятия.
- пройдите в помещение.
- закройте двери (в том числе, межкомнатные и дверцы шкафов), окна и

водопроводные краны.

- закройте форточки и вентиляцию.
- выключите свет и приборы.
- слушайте информацию, поступающую по радио, и следуйте указаниям.
- старайтесь не пользоваться телефоном, это может мешать работе средств связи спасательных служб.

9.3 Контроль доступа (домофонная связь)

9.3.1 Назначение системы:

- ограничить доступ посторонних лиц в здание;
- создать комфорт и безопасность для жильцов.

9.3.2 Возможности системы

Домофонная связь позволяет осуществлять:

- двухстороннюю связь между жильцами и посетителями и разрешать вход в подъезд;
- дистанционное открывание входной двери: из квартиры, используя кнопку доступа установленную в квартирном переговорном устройстве.

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

9.4 Ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время

Ответственность физических и юридических лиц за нарушение покоя граждан и тишины в ночное время установлена Законом Московской области от 7 марта 2014 года № 16/2014-ОЗ Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области, а также Кодексом Московской области об административных правонарушениях.

Ночное время – период времени с 23 часов до 7 часов.

К действиям, нарушающим покой граждан и тишину в ночное время на защищаемых территориях в защищаемых помещениях, относятся:

а) использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, объектах мелкорозничной торговли - киосках, павильонах, лотках, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

б) игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

в) использование звуковых сигналов охранной сигнализации автомобилей, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

г) использование пиротехнических средств, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

д) производство ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

е) иные действия, повлекшие нарушения покоя граждан и тишины в ночное время на защищаемых территориях и в защищаемых помещениях.

Кроме того, не допускается совершение действий, нарушающих покой граждан и тишину, при проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в многоквартирном доме и (или) нежилого помещения, не являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, иных ремонтных работ в данных помещениях с 19 часов до 9 часов и с 13 часов до 15 часов, а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни (кроме случаев, когда указанные работы осуществляются в течение полутора лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию).

Положения Закона Московской области от 7 марта 2014 года № 16/2014-ОЗ не распространяются:

а) на действия юридических лиц и граждан, направленные на предотвращение правонарушений, предотвращение и ликвидацию последствий аварий, стихийных бедствий, иных чрезвычайных ситуаций, проведение неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности граждан в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) на действия юридических лиц и граждан при отправлении ими религиозных культов в рамках канонических требований соответствующих конфессий;

в) на правонарушения, за которые федеральным законодательством предусмотрена административная ответственность.

За нарушение покоя граждан и тишины в ночное время предусмотрена административная ответственность в виде предупреждения или наложения административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до двух тысяч рублей; на должностных лиц – от четырех тысяч до восьмидесяти тысяч рублей.

ДЛЯ ЗАМЕТОК