

ИНСТРУКЦИЯ
по эксплуатации квартир и общего имущества
жилого дома по адресу: г Череповец Портовая дом № 60 (жилой дом № 2 в 21 мкр.,
первая очередь строительства - 2,3)4 секции в осях 3-8)

Содержание:

1. Общая характеристика здания.
2. Описание конструктивных элементов дома.
3. Описание инженерных коммуникаций и оборудования дома.
4. Требования и рекомендации при проведении ремонтных и отделочных работ.
5. Правила и рекомендации по эксплуатации оконных блоков.
6. Правила и рекомендации по эксплуатации инженерного оборудования.
7. Правила и рекомендации по эксплуатации общего имущества.
8. Рекомендации по поддержанию комфортной среды.
9. Рекомендации по снижению стоимости коммунальных услуг.

1. Общая характеристика здания:

- 1.1 .Почтовый адрес: Череповец, У л. Портовая дом № 60
- 1.2. Строительный адрес: «Жилой дом № 2 в 21 мкр. первая очередь строительства - 2,3,4 секции в осях 3-8»
- 1.3. Назначение - многоквартирный жилой дом
- 1.4. Количество этажей - 9.
- 1.5. Количество секций -3.
- 1.6. Количество подъездов - 3.
- 1.7. Высота жилого этажа - 2,8 м
- 1.8. Количество квартир -98.

2. Описание конструктивных элементов дома

(с указанием места расположения внутри квартиры).

- 2.1. По конструктивной схеме здание панельное бескаркасное с внутренними несущими железобетонными стенами и железобетонными плитами перекрытия.
- 2.2. Внутренние стены: - сборные железобетонные панели толщиной 160 мм,
- 2.3. Стены наружные (ненесущие) - трехслойные навесные стеновые панели ЛСТК толщиной 225 мм с каркасом из термопрофиля с заполнением объема каркаса утеплителем с наружной обшивкой фиброцементными плитами и внутренней обшивкой из цементностружечных плит, гипсоволокнистых листов;
- 2.4. Облицовка фасада - плиткой из керамогранита.
- 2.5. Межкомнатные перегородки сборные железобетонные толщиной 60 мм и из силикатных блоков толщиной 70 мм.
- 2.6. Стены санузлов - сборные железобетонные.
- 2.7. Межэтажные перекрытия - сборные железобетонные многопустотные плиты.
- 2.5. Лестничные клетки из сборных железобетонных лестничных маршей и лестничных площадок.
- 2.6. Вентшахты - сборные железобетонные (прямоугольные короба расположенные параллельно перегородке между кухней и санузлом со стороны кухни),
- 2.7. Полы в квартирах - цементно-песчаная стяжка (марка М1 50) методом полусухого прессования; в квартирах на втором этаже - гипсоволокнистые **плиты** «Кнауф» толщиной 20 мм с подсыпкой керамзитом.
- 2.8. Покрытие полов - в комнатах, кухне, коридоре - линолеум. В санузлах керамическая плитка.
- 2.9. Поверхности стен, перегородок и потолка подготовлены с применением гипсовых и цементно-песчаных смесей. Отделка стен в комнатах, кухне, коридоре, прихожей - обои, в ванной и туалете - акриловая краска.
- 2.10. Потолки в комнатах, кухне, коридоре, прихожей в санузле клеевая покраска.
- 2.11. Входные двери в квартиры -стальные, утепленные с полимерным покрытием.
- 2.12. Межкомнатные двери деревянные с облицовкой МДФ «Верда».

- 2.13. Оконные блоки - деревянные со стеклопакетами.
- 2.14. Отделка мест общего пользования: пол в лифтовых холлах облицован плиткой из керамогранита; в коридорах и в лестничных клетках полы бетонные; потолки - клеевая покраска, стены - декоративная высокопрочная штукатурка.

1. Описание инженерных коммуникаций и оборудования дома.

- 3.1. Теплоснабжение - централизованное от магистральных сетей теплоснабжения в 21 мкр.
 - 3.1.1. Наружная теплосеть из стальных труб по подвалу жилого дома (Жилой дом № 2 в 21 мкр. в осях 1-2) и в канале теплосети по ул. Песчаная, Портовая от проектируемой камеры УТ 1.
 - 3.1.2. Индивидуальный тепловой пункт расположен в техническом подполье в тепловом пункте.
 - 3.1.3. Система отопления однотрубная тупиковая, с нижней разводкой по подвалу. Стояки отопления стальные. Радиаторы отопления - стальные панельные «Buderus22».
 - 3.1.4. На радиаторах установлены электронные устройства для распределения тепловой энергии E-ITN 30 .
 - 3.1.5. Распределители тепловой энергии E-ITN 30 предназначены для определения фактической доли потребления тепла отдельного отапливаемого помещения в здании, общее потребление тепла в котором регистрируется общедомовым счетчиком тепловой энергии.
 - 3.1.6. Принцип действия распределителей основан на измерении температуры поверхности отопительного прибора (батареи, радиатора) и температуры окружающего его воздуха (помещения). Измеренные значения температур используются для расчета разницы температур и вычисления интеграла полученной разности температур по времени. Вычисленные значения интеграла пропорционально теплу, рассеиваемому отопительным прибором за период отсчёта и может быть использовано при расчёте относительной доли теплоотдачи данного отопительного прибора в коллективной системе отопления.
- 3.2. Водоснабжение и канализация - централизованное муниципальное.
 - 3.2.1. Обеспечение холодной водой осуществляется от сети внутриквартального водопровода через общедомовой водомерный узел, расположенный в техническом подполье дома.
 - 3.2.2. Для обеспечения требуемого напора в сети водопровода предусмотрена повысительная насосная установка, расположенная в тепловом пункте.
 - 3.2.3. Магистраль хозяйственно-питьевого водопровода выполнены из полипропиленовой водопроводной трубы и проложены в техподполье. Стояки холодного водоснабжения и подводки выполнены из полипропиленовых труб и закольцованы на чердаке. На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям в техподполье, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта.
 - 3.2.4. На подводках к приборам в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной воды и кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.
 - 3.2.5. Обеспечение горячей водой осуществляется от теплообменника, расположенного в тепловом пункте.
 - 3.2.6. Магистраль горячего водоснабжения выполнены из полипропиленовых труб и проложены в техподполье дома. Стояки горячего водоснабжения и подводки выполнены из полипропиленовых труб. На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям горячей воды в техподполье, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта.
 - 3.2.7. Местоположение стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций.
 - 3.2.8. Стояки горячего водопровода закольцованы на чердаке дома. Для обеспечения циркуляции горячей воды и поддержания температуры горячей воды заданных параметров предусмотрены циркуляционные стояки.
 - 3.2.9. На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счётчики расхода горячей воды. Для сохранения температурно-влажностного режима в ваннных комнатах на системе горячего водоснабжения дополнительно установлены полотенцесушители из нержавеющей стали.
 - 3.2.10. Сброс хозяйственно-бытовых стоков предусмотрен во внутриквартальную сеть бытовой канализации.

3.2.11. Магистраль внутренней сети хозяйственно-бытовой канализации выполнены из полипропиленовых труб и проложены открыто по техподполью. Системы поквартирной внутренней канализации выполнены из полипропиленовых труб диаметром 50-110 мм. Стояки канализации проложены открыто в санузлах, или в нише на кухне. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны.

3.2.12. Водосток с кровли предусмотрен во внутриквартальную сеть дождевой канализации.

3.2.13. Трубопроводы внутренней сети дождевой канализации выполнены из полипропиленовых труб и проложены открыто по лестничной клетке и по техподполью.

3.3 Электроснабжение - централизованное от внутриквартальной подстанции ТП-21-12.

3.3.1 Ввод электроэнергии обеспечивается через ВРУ, расположенное на лестничной площадке (под лестницей) второго подъезда.

3.3.2 Электроснабжение квартир осуществляется от распределительных щитов, установленных в местах общего пользования (на лестничных площадках). Один распределительный щит на 2-4 квартиры.

3.3.3 Для каждой квартиры в распределительных щитах установлены однофазные счетчики электроэнергии электронного типа «Меркурий» и вводные автоматические выключатели с УЗО - устройством защитного отключения: Автоматический выключатель с $I_p=16A$ (осветительные сети) в кол-ве 1 шт; Автоматические выключатели с $I_p=25A$ (розеточные сети) в кол-ве 2 шт;

3.3.4 Ввод в квартиру выполняется 3-х проводной кабельной линией: кабелем с медными жилами типа ВВГнг -3х1,5 кв. мм (осветительные сети); кабелем с медными жилами типа ВВГнг -3х2,5 кв. мм (розеточные сети);

3.3.5 Распределительные сети освещения и розеточные сети проложены скрыто внутри пустот плит перекрытий, по стенам - в штукатурке. Распаечные коробки находятся над выключателями, над ближними ко входу розетками на высоте около 15 см от потолка.

3.3.6 Трассы всех проводок 220 В к розеткам и выключателям прокладываются в стенах вертикально.

3.3.7 Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов (заземление) медным проводом ПВ-4.

3.4 Газоснабжение - централизованное от внутриквартального газопровода низкого давления 21 микрорайона.

3.4.1 Внутренняя сеть газоснабжения выполнена из стальных водогазопроводных труб.

3.4.2 Распределительный газопровод проложен по фасаду здания. Внутриквартирные стояки газопровода расположены на кухне с открытой прокладкой.

3.4.3 На вводе в каждую квартиру установлен отключающий кран и счётчик газа.

3.4.4 В квартирах установлены 4-комфорочные газовые плиты «Лада».

3.5 Пожарная безопасность.

3.5.1 В комнатах квартир расположены автономные пожарные извещатели, подающие звуковой сигнал при задымлении.

3.5.2 В ванных установлен кран для подключения средства первичного пожаротушения (шланг, выданный при приемке квартиры).

3.6 Вентиляция.

3.6.1 Система вентиляции вытяжная с естественным побуждением.

3.6.2 Вытяжка осуществляется из помещений кухонь и санузлов через вентиляционные каналы с удалением воздуха через тёплый чердак и вентиляционные шахты на кровлю.

3.7 Лифты.

3.7.1 В каждом подъезде установлен лифт производства Карачаровского механического завода грузоподъемностью 630 кг.

3.7.2 Эксплуатация лифтов.

3.7.2.1 Пользоваться лифтами разрешается только при неукоснительном выполнении правил пользования пассажирским лифтом с автоматическим приводом дверей.

- Для вызова кабины нажмите кнопку вызова. Подсветка кнопки является сигналом о принятии вызова.
- По прибытии кабины на этаж двери откроются автоматически
- При входе в кабину с ребенком - войдите первым, при выходе - пропустите ребенка вперед.
- При перевозке ребенка в коляске возьмите его на руки.
- При провозе в лифте собак, держите их за ошейник или на руках.
- При необходимости длительной погрузки для удерживания двери открытой, удерживайте кнопку «<||>».
- Войдя в кабину, нажмите кнопку нужного Вам этажа. Двери автоматически закроются, и кабина придет в движение. Любое препятствие на пути закрывающихся дверей вызовет их автоматическое открытие, необходимо удалить препятствие
- Если кабина не пришла в движение или остановилась, повторно нажмите кнопку нужного Вам этажа. Если кабина не придет в движение - нажмите кнопку « » и ждите ответа диспетчера. Не пытайтесь самостоятельно выйти из лифта - это ОПАСНО для жизни!
- Если при закрытии дверей понадобилось их открыть - нажмите кнопку «<||>»
- При нажатии на кнопку «>|< » (при ее наличии), двери закроются.
- Кнопка «ОТМЕНА», отменяет зарегистрированные приказы

3.7.2.2 Запрещается:

- Пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых. - Курить, перевозить в кабине легковоспламеняющиеся, взрывоопасные и ядовитые вещества.
- Открывать вручную двери шахты и кабины лифта, проникать в шахту лифта - Многократно препятствовать закрытию двери (вызовет аварийное отключение лифта).

4 Требования и рекомендации при проведении ремонтных и отделочных работ.

4.1 Общие положения:

4.2 До проведения каких-либо отделочных, демонтажных, сантехнических, электротехнических или иных работ, оказывающих воздействие на конструкции или оборудование дома, следует проконсультироваться со специалистом на предмет возможности, законности или необходимости согласования таких действий.

4.2.1 Демонтаж, частичный демонтаж, выполнение проемов в несущих, самонесущих и наружных стенах не допускается без проекта специализированной проектной организации, имеющей допуск СРО.

4.2.2 Перепланировка квартиры производится при условии согласования в органах местного самоуправления.

4.3 Крепление к стенам и полам. Штробление.

4.3.1 При выполнении отверстий или штроб в перегородках, стенах или полах в первую очередь следует убедиться, что они не попадают в границы охранных зон электрических сетей, сетей водоснабжения и отопления.

4.3.2 Охранные зоны электрических сетей расположены в верхней части межкомнатных и межквартирных перегородок на расстоянии 0-20 см от перекрытия; по вертикальной линии шириной 20 см (10 см от оси в каждую сторону) от электрических приборов (розеток, выключателей) до перекрытия; в пределах горизонтальной полосы стен шириной 20 см на высотном уровне розеток.

4.3.3 Выполнение отверстий и штроб в пределах охранных зон в любом случае не рекомендуется. При невозможности иного, выполнять отверстия для крепления порогов в пределах охранных зон сетей отопления следует на глубину не более 20 мм.

4.4 Электротехнические и сантехнические работы.

4.4.1 Электротехнические и сантехнические работы может выполнять только специалист соответствующего профиля, имеющий все необходимые допуски и разрешения.

4.4.2 Перед началом выполнения работ специалист должен быть ознакомлен с настоящей инструкцией.

4.5 Иные положения.

4.5.1 При производстве ремонтных и отделочных работ следует защищать пожарные дымовые автономные извещатели пожарной сигнализации, расположенные в квартире, от пыли и

грязи. Демонтаж пожарных извещателей не допускается.

- 4.5.2 При необходимости демонтажа переговорных устройств домофона следует обращаться к обслуживающей организации, во избежание их последующей неправильной установки.
- 4.5.3 Крепление натяжных потолков следует производить к плитам перекрытия. При креплении элементов натяжного потолка к перегородкам возможно повреждение электропроводки.
- 4.5.4 Лоджия является путем эвакуации, в целях пожарной безопасности запрещается складирование на лоджии горючих материюлов и предметов мебели.
- 4.5.5 В целях обеспечения путей эвакуации при пожаре, запрещается демонтировать пожарные лестницы на лоджиях и загромождать люки.
- 4.5.6 Запрещается складировать мусор, строительные материалы, мебель или иные предметы на путях эвакуации здания - в общих коридорах, лифтовых холлах, лестницах. Мусор, строительный мусор следует незамедлительно утилизировать в специально предназначенных для этого контейнерах.

4.6 Правила эксплуатации наружных стеновых панелей

- 4.6.1 Наружные стены здания выполнены из лёгких стальных тонкостенных панелей (ЛСТК). Несущим элементом панелей является каркас из П-образного термопрофиля. Внутренняя (со стороны квартиры) обшивка панели двухслойная - выполнена цементно-стружечных плит и гипсоволокнистых листов. Общая толщина обшивки составляет 22 -25мм.
- 4.6.2 В лист обшивки можно ввинтить саморез. Такое крепление выдержит вес картины или зеркала. Для крепления на обшивке более тяжелых предметов, например, карнизов, книжных полок, применяют разжимные или спиральные дюбели. В настоящее время в продаже имеется достаточное количество дюбелей самых разных сортов и видов. Советуем применять следующие крепёжные элементы:
 - Фирма А/О «Сормат» («SORMAT»). Анкер MOLA - металлический анкер или OLA
 - многофункциональный анкер, оба они используются для крепления к тонколистовым конструкциям.Фирма TECH-KREP. Дюбель и саморез Driva-SPA из сплава ZnAl. Полипропиленовый распорный дюбель TNF (его чаще называют дюбель-бабочка) или TNF-W. С его помощью можно надёжно закрепить полки, рейки, люстры, карнизы, антенны и т.п. Проворачивание предотвращают продольные ребра. Стопорный бортик предохраняет дюбель от проваливания в просверленное отверстие. Длина самореза или шурупа должна быть длиннее дюбеля и толщины монтируемого предмета на 10 мм.
- 4.6.3 Крепление на наружные стены полок, карнизов и предметов, имеющих большой вес, необходимо выполнять таким образом, чтобы крепёж приходился на элементы каркаса. Найдите при помощи магнита за стенкой металлические профили, на которых установлены листы обшивки. Просверлите отверстия в ГВЛ, ДСП и профиле, установите дюбель, укрепите шурупом кронштейн или крючок и повесьте необходимый предмет.
- 4.6.4 Запрещается устройство в ЛСТК дополнительных проемов для окон, дверей, перестановку и разборку простенков;
- 4.6.5 Запрещается разбирать конструкцию панели ЛСТК, демонтировать несущие профили, утеплитель.
- 4.6.6 Запрещается выполнять подвеску, установку, крепление на конструкции ЛСТК не предусмотренного проектом инженерного оборудования, спортивных снарядов, корпусной мебели.
- 4.6.7 Запрещается прикладывать дополнительную временную нагрузку на конструкции панелей от устройств и механизмов, применяемых при производстве ремонтных и монтажных работ; использование конструктивных элементов панелей ЛСТК в качестве якорей, упоров;
- 4.6.8 Сквозные отверстия в наружных ЛСТК стенах не рекомендуются. При необходимости выполнения сквозных отверстий для прокладки кабелей, следует иметь ввиду, что внутри стеновая панель заполняется базальтовым утеплителем, обернутым в пароизоляционную пленку, поэтому после прокладки кабеля необходимо восстановить герметичность стены. Выполнять отверстие следует со стороны улицы (лоджии) безударным методом.
- 4.6.9 Нарушение наружного (со стороны лоджии) защитно-декоративного покрытия стеновых панелей ухудшают их эксплуатационные качества и может привести к деформации и повреждению стенового ограждения, что повлечёт за собой в дальнейшем значительных затрат на производство работ по восстановлению несущей способности и герметичности

наружных стен.

5 Правила и рекомендации по эксплуатации оконных блоков.

5.1 Для сохранения работоспособности и внешнего вида, деревянные оконные блоки, а также подоконники (далее - «изделие») требуют соответствующего отношения и правильной эксплуатации.

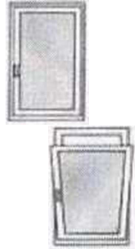
5.2 Меры безопасности при эксплуатации изделия:

- 5.2.1 Запрещается прикладывать чрезмерные усилия к элементам изделия (например, навешивать тяжести на створку);
- 5.2.2 Запрещается класть под створку изделия или в проём между створкой и коробкой изделия посторонние предметы;
- 5.2.3 Не допускайте контакта створки изделия с откосом при её открывании;
- 5.2.4 При ветре и сквозняке створки изделия должны быть закрыты;
- 5.2.5 При мойке изделия, имеющего неоткрывающиеся (глухие) створки, необходимо соблюдать требования техники безопасности;
- 5.2.6 Не допускайте механического воздействия на стеклопакеты, деревянный профиль и нанесения царапин на их поверхности;
- 5.2.7 Запрещается оставлять створки изделия открытыми в комнате с маленькими детьми;
- 5.2.8 Также обращаем Ваше внимание на опасность защемления рук между створкой и коробкой изделия (в момент их нахождения в проёме).

5.3 Во избежание повреждения изделия следует избегать:

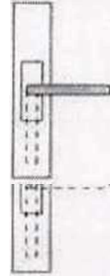
- 5.3.1 Попадания строительных материалов и мусора (например, кирпичной пыли, образующейся при сверлении) на поверхность стеклопакета, деревянного профиля и в элементы фурнитуры изделия.
- 5.3.2 Долговременного (более 2 дней) наклеивания строительного скотча на деревянный профиль изделия (в результате несвоевременного удаления малярной ленты её клеевая основа крепко сцепляется с поверхностью акрилового отделочного лака, что вредит покрытию изделия, процесс удаления защитной ленты становится крайне трудоемким, зачастую требующим дополнительных затрат);
- 5.3.3 Попадания искр и раскалённых частиц металла, высокоскоростного абразива на стеклопакеты, деревянный профиль и в элементы фурнитуры изделия (например, при сварочных работах, проводимых вблизи изделия, при использовании пил по бетону вблизи изделия);
- 5.3.4 Попадания растворителя и иных жидкостей и абразивов, которые могут повредить лакокрасочное покрытие, силикон и фурнитуру изделия (например, при попытке самостоятельно очистить изделие);
- 5.3.5 Протаскивания тяжелых предметов волоком через проём изделия;
- 5.3.6 Закрывания створки изделия в то время, когда этому мешает инородный предмет (например, шнур электрического удлинителя);
- 5.3.7 Неполного закрытия створок изделия на все запорные механизмы;
- 5.3.8 Попыток открыть запорное устройство на замок изделие не ключом, а подручными средствами или использования для открытия створок изделия, не предназначенных для этого предметов;
- 5.3.9 Механических повреждений вследствие ударов, касаний предметами (например, проносимым габаритным грузом);
- 5.3.10 Загрязнения водоотводящих отверстий в наружной водоотводящей алюминиевой планке, расположенной снизу открывающейся створки изделия;
- 5.3.11 Поворота ручки из режима в режим при открытой створке изделия;
- 5.3.12 Эксплуатации изделия при относительной влажности в помещении свыше 60%.

5.4 Графическое изображение эксплуатации изделия:



Створка оконной конструкции закрыта

Створка оконной конструкции открыта в режиме проветривания



Створке оконной конструкции полностью открыта
Створка оконной конструкции открыта в режиме щелевого проветривания (микропроветривания).
Данная опция предусмотрена в специально оговоренных случаях

Обратите внимание!

Если в результате

неправильной эксплуатации створка повисла на нижней петле и откинутах ножницах, не пугайтесь! Для восстановления нормального функционирования створки проделайте следующие операции (возможно, Вам потребуется помощь второго человека):

** надавите (или попросите помощника) на откиннутый край створки перпендикулярно к её поверхности, чтобы верхний угол створки подошел к петле;*

** поверните ручку в горизонтальное положение, ножницы на створке и раме должны соединиться.*

5.5 Для поддержания правильного функционирования изделия необходимо по мере необходимости, но не реже чем один раз в год проводить периодическое обслуживание изделия:

5.5.1 смазка подвижных элементов фурнитуры;

5.5.2 очистка водоотводящих (дренажных) отверстий в алюминиевом водоотливе на открывающейся створке изделия от грязи;

5.5.3 осмотр и очистка уплотнения;

5.5.4 осмотр крепежных элементов;

5.5.5 обработка наружных плоскостей деревянных профилей специальным составом Sikkens

5.5.6 За стеклопакетом не требуется никакого специального ухода, за исключением защиты его от любых механических воздействий, способных нарушить его герметичность

5.6 Деревянные профили изделия обработаны высококачественным водорастворимым лаком для наружных работ. На пятом году эксплуатации деревянные профили изделия необходимо вновь обработать. Отделочный лак образует пластичное декоративное покрытие, выполняющее функции защиты древесины от дождевой влаги и от солнечных лучей (ультрафиолета).

5.7 Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнений. Для увеличения срока её использования и сохранения безупречного внешнего вида не менее одного раза в год смазывать все движущие составные части маслом, не содержащим смол и кислот (например, техническим вазелином или машинным маслом). Не допускается применение чистящих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие фурнитуры.

6 Правила и рекомендации по эксплуатации входных и межкомнатных дверей

6.1 Входные двери выполнены из стального листа 1,5 мм и рамочного профиля. Внутренняя отделка - лист ХДФ, утеплитель дверного полотна - звукоизоляционная плита- ROCKWOOL.

6.2 Каркас полотен межкомнатных дверей изготовлен из переклеенного массива древесины хвойных пород и облицован декоративным покрытием, с применением подслоя из МДФ. Заполнение дверных полотен: высокопрочный ячеистый сотовый наполнитель. Дверная рама и наличник изготавливаются из плиты МДФ.

6.3 Не допускается установка вблизи дверей нагревательных или отопительных приборов. Резкие колебания температуры могут повлечь за собой появление трещин на покрытии и коробление отдельных элементов полотна, коробки, наличника.

6.4 Для ухода за поверхностью используйте влажную мягкую ткань. Во избежание порчи отделки не рекомендуется использовать для мытья двери моющие средства с активными или абразивосодержащими компонентами, химические вещества, растворители.

6.5 Не допускается механическое воздействие на дверь, соприкосновение с горячими предметами, попадание прямых солнечных лучей.

6.6 Не допускается воздействия на дверь активных сред. Недопустимо обливать изделия водой и другими жидкостями.

6.7 Не допускайте резкого открывания и закрывания (хлопанья) дверью, а так же ударов ее о посторонние предметы и стены.

6.8 Фиксирование двери в открытом положении допускается только с помощью фиксируемого доводчика или фиксаторов. Не допускается подкладывание под полотно двери посторонних

предметов.

- 6.9 Недопустимы резкие перепады температуры и влажности в помещении (не более чем на 5%в час.)
- 6.10 Во время открывания двери нажимать на ручку следует, убедившись, что все замки и задвижка находятся в открытом состоянии.
- 6.11 Категорически не рекомендуется выдвигать ригели замков и задвижки при открытой двери. Не допускается закрывание двери при выдвинутых ригелях замков(задвижки).
- 6.12 В закрытом положении при выдвинутых ригелях замка и открытой защелке возможен люфт полотна входных дверей на уплотнителе (в соответствии с п.5.11.11 ГОСТ 31173- 2003).

7 Правила и рекомендации по эксплуатации инженерного оборудования.

7.1 Эксплуатация радиаторов отопления.

- 7.1.1 Не допускается нарушение защитного эмалевого покрытия радиаторов.
- 7.1.2 Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставить на них);
- 7.1.3 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;
- 7.1.4 При появлении течи из соединений, нарушении целостности радиатора необходимо немедленно вызвать слесаря организации, обслуживающей ваш дом.
- 7.1.5 Не допускается заделывать, зашивать радиаторы отопления в конструкции стен, в специальные короба, закрывать радиаторы мебелью.
- 7.1.6 В процессе эксплуатации рекомендуется производить промывку радиатора в начале отопительного сезона.
- 7.1.7 Для эффективной теплоотдачи рекомендуется периодически очищать радиатор от пыли и других загрязнений.
- 7.1.8 Не допускается оставлять радиатор полностью перекрытым более чем на 4 часа.
- 7.1.9 Запрещается использование теплоносителя в иных целях. Помните: в радиаторах не вода, а химически подготовленный теплоноситель с добавлением химических реагентов! Запрещается слив теплоносителя из системы!
- 7.1.10 Не разрешается самостоятельно разбирать резьбовые соединения, регулирующую арматуру. Ремонт должен производить специалист!

7.2 Эксплуатация пожарных извещателей.

- 7.2.1 Извещатель пожарный дымовой, оптико-электронный автономный предназначен для обнаружения загораний, сопровождающихся появлением дыма.
- 7.2.2 Электропитание извещателей производится от батареи «Крона», напряжением 9 В, расположенной внутри прибора.
- 7.2.3 В дежурном режиме индикатор прибора мигает с периодом повторения 5 с.
- 7.2.4 О пожаре извещатель предупреждает миганием индикатора (частотой около 2 Гц) и непрерывным тонально-модулированным сигналом.
- 7.2.5 При разряде батареи извещатель выдаёт кратковременный периодический звуковой сигнал (период повторения около 60 с).
- 7.2.6 Для замены батареи необходимо:
 - 7.2.6.1 *Снять извещатель с крепёжной планки.*
 - 7.2.6.2 *Открыть крышку отсека питания.*
 - 7.2.6.3 *Заменить элемент питания*
 - 7.2.6.4 *Проверить работоспособность извещателя. Для чего ввести штырь диаметром 0,7-0,9 мм в дымовую камеру до упора через отверстие, расположенное в крышке прибора. (на время до 6 сек.).*
 - 7.2.6.5 *Убедиться в срабатывании извещателя по появлению непрерывного сигнала и миганию индикатора.*
 - 7.2.6.6 *Извлечь штырь.*
 - 7.2.6.7 *Закрыть крышку отсека питания*
 - 7.2.6.8 *Установить извещатель на место.*

7.3 Эксплуатация сантехнического оборудования.

- 7.3.1 В квартирах установлены: стальная эмалированная мойка со смесительной арматурой и сифоном, фаянсовый унитаз типа «Компакт» со встроенным смывным бачком в комплекте с накладным сиденьем, фаянсовый умывальник и стальная ванна со смесительной арматурой и сифоном, счетчики горячего и холодного водоснабжения.
- 7.3.2 Следует содержать в чистоте унитазы, мойки на кухне, умывальники и ванны. Для чистки ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом
- 7.3.3 Следует оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок, оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин. При обнаружении неисправностей и течи немедленно принимать возможные меры к их устранению, при необходимости обратиться в аварийную службу управляющей компании.
- 7.3.4 Не допускается красить полиэтиленовые трубы;
- 7.3.5 Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- 7.3.6 Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- 7.3.7 Не допускается использовать чистящие средства для ванн, содержащие абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;
- 7.3.8 Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- 7.3.9 Не допускается пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети.
- 7.3.10 При длительном отсутствии в квартире следует отключить холодное и горячее водоснабжение, повернув запорную арматуру в закрытое положение.
- 7.3.11 Согласно приказу Министерства энергетики РФ от 07.04.Юг №149 собственникам необходимо заключать договоры на обслуживание приборов учета энергетических ресурсов.
- 7.3.12 Перед началом эксплуатации счётчиков холодной и горячей воды необходимо ознакомиться с паспортом на счётчики, переданным вместе с ключами от квартиры. Основные условия эксплуатации:
- Не реже одного раза в неделю следует производить осмотр счетчика на предмет течи в местах соединения штуцеров с корпусом, и штуцеров с трубопроводом.
 - При появлении течи из-под счетного механизма или остановки счетчика его необходимо снять и отправить на - ремонт.
 - Нормальная работа счетчика может быть обеспечена только при соблюдении следующих условий эксплуатации:
 - ^количество воды, пропущенное через счетчик за сутки не должно превышать паспортных значений;
 - *в трубопроводе не должны иметь место гидравлические удары и вибрации, влияющие на работу счетчика.
 - При заметном снижении расхода воды при постоянном напоре в сети необходимо прочистить входной фильтр от засорения.
 - Эксплуатация счетчика на максимальном расходе допускается не более 1 ч. в сутки.
 - Проверка счетчиков производится в соответствии с методикой проверки при эксплуатации на холодной воде - один раз в 6 лет на горячей воде - один раз в 4 года.
- 7.3.13 При приемке заявлений по замене приборов учета по гарантийным обязательствам (в случаях выявленных неисправностей) необходимо иметь при себе паспорт прибора учета, акт осмотра организацией, осуществляющей техническое обслуживание, а также копию договора между собственником и данной организацией. Отсутствие данного договора и невыполнение регламентных работ по эксплуатации приводит к тому, что завод-изготовитель не принимает рекламаций и снимает с гарантии данные приборы учета.

7.4 Эксплуатация электротехнического оборудования.

- 7.4.1 Электрический ток подается в квартиру при установке рукоятки управления автоматического выключателя в коридорном щите в положение "ВКЛ".
- 7.4.2 В случае срабатывания УЗО необходимо нажать кнопку «Возврат» до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя в положение "ВКЛ".

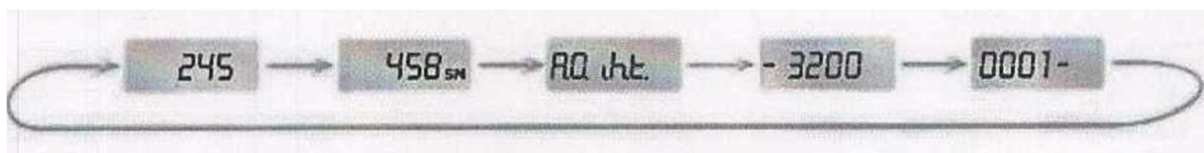
- 7.4.3 Перед началом эксплуатации электросчетчика необходимо ознакомиться с паспортом счетчика, переданным вместе с ключами от квартиры.
- 7.4.4 Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- 7.4.5 Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, весить люстры и другого электрического оборудования при включенном электропитании в сети.
- 7.4.6 Одновременное включение нескольких приборов с высоким потреблением электроэнергии может привести к срабатыванию автоматической защиты.
- 7.4.7 Помните, устройства, выключатели в электрических щитках находятся под напряжением! Все работы с электропроводкой должен выполнять только специалист - электрик имеющий соответствующий допуск. Не пытайтесь разбирать электроприборы (розетки, выключатели.) ремонтировать проводку самостоятельно во избежание поражения электрическим током!
- 7.5 Эксплуатация газовой плиты.
- 7.5.1 Газовая плита относится к классу 2/1.
- 7.5.2 Подключение к источнику газа может производить только квалифицированный специалист, имеющий официальное разрешение местного газоснабжающего предприятия, или специалист авторизованного сервисного центра.
- 7.5.3 Необходимо соблюдать действующие предписания и условия подключения местного газоснабжающего предприятия.
- 7.5.4 Неквалифицированное подключение и ремонт могут стать причиной опасности для пользователя и привести к повреждению прибора.
- 7.5.5 Во время работы газовой плиты в помещении образуются тепло, влага и продукты сгорания. При работе газовой плиты требуется более интенсивное проветривание помещения или использование механической вытяжки.
- 7.5.6 Установка газовой плиты должна производиться согласно инструкции на плиту. С одной стороны на расстоянии не менее 100 мм может находиться кухонный шкаф, превышающий высоту газовой плиты, или стена. С другой стороны может находиться кухонный шкаф только одинаковой высоты с плитой.
- 7.5.7 Кухонные шкафчики над плитой не должны создавать помех при приготовлении пищи, минимальное расстояние составляет 650 мм. Расстояние между плитой и вытяжкой должно быть не меньше, чем указано в инструкции по монтажу вытяжки.
- 7.5.8 Плита устанавливается непосредственно на пол, без использования дополнительных подставок.
- 7.5.9 Присоединительный шланг устанавливается строго согласно инструкции по эксплуатации газовой плиты.
- 7.5.10 Длина шланга выбирается таким образом, чтобы, чтобы он не касался задней стенки плиты, а также не проходил напротив духовки, так как во время работы плита нагревается.
- 7.5.11 Газовая плита предназначена исключительно для приготовления пищи. Запрещается использовать газовую плиту в других целях, например, для обогрева помещения. Не ставьте пустую посуду на работающие конфорки.
- 7.5.12 Следите, чтобы все детали горелки были правильно установлены.
- 7.5.13 Во время работы духовка внутри и дверца сильно нагревается. Не прикасайтесь к внутренним поверхностям духовки и нагревательным элементам.
- 7.5.14 Следите, чтобы кабели соседних электроприборов не оказались зажаты горячей дверцей духовки.
- 7.5.15 Не храните в ящике плиты горючие, взрывоопасные и нетермостойкие предметы (например, бумагу, тряпки, пакеты, чистящие средства и аэрозоли).
- 7.5.16 Используйте ящик плиты только для хранения оборудования (противни).
- 7.5.17 Не закрывайте отверстие для выхода пара, расположенное с задней стороны варочной поверхности, так как оно служит для вентиляции духовки.
- 7.5.18 Не выстилайте духовку алюминиевой фольгой, не ставьте противни и другую посуду на дно духовки, так как это препятствует циркуляции воздуха, надлежащему приготовлению пищи и может повредить эмаль внутри духовки.
- 7.5.19 Шарнир дверцы духовки при нагрузке может повредиться. Не ставьте тяжелую посуду на открытую дверцу. Не опирайтесь на дверцу при очистке духовки. Не наступайте и не

садитесь на открытую дверцу духовки. Не позволяйте этого делать детям!

- 7.5.20 Следите за чистотой уплотнителя дверцы духовки. При сильном загрязнении уплотнителя дверца духовки закрывается не плотно, что может привести к повреждению соседней мебели.
- 7.5.21 При возникновении неисправностей немедленно отключите газовую плиту от электросети и позвоните в сервисный центр.
- 7.5.22 Если вы чувствуете запах газа в помещении: перекройте поступление газа вентилем на газовом стояке погасите любой огонь, в том числе табачные изделия, не включайте электроприборы и освещение, хорошо проветрите помещение (откройте окна!), немедленно свяжитесь с сервисным центром или газоснабжающим предприятием
- 7.5.23 Ремонт и замену деталей газовой плиты в гарантийный период может производить только специалист авторизованного сервисного центра. Не пытайтесь ремонтировать технику самостоятельно во избежание повреждения плиты и травм.
- 7.5.24 Не оставляйте детей без присмотра вблизи работающей плиты. Не позволяйте детям играть с прибором.

7.6 Эксплуатация устройства для распределения тепловой энергии E-ITN 30

- 7.6.1 Перед началом эксплуатации необходимо ознакомиться с паспортом устройства для распределения тепловой энергии E-ITN 30, переданным вместе с ключами от квартиры.



1. Текущее значение расхода тепловой энергии
2. Значение расхода за прошедший расчетный период
3. Контрольный буквенно-цифровой код
4. Первая часть серийного номера распределителя
5. Вторая часть серийного номера распределителя

- 7.6.2 Конструкция устройства представляет собой неразборный корпус из пластмассы с прозрачным окном для дисплея. На задней стороне корпуса расположена контактная головка датчика температуры поверхности отопительного прибора. Датчик температуры окружающего воздуха расположен внутри корпуса и огражден от задней стенки термоизоляционным материалом, препятствующим влиянию тепла, выделяемой поверхностью отопительного прибора. Считывание данных осуществляется визуальным осмотром через дисплей.
- 7.6.3 Показания дисплея:
- 7.6.4 Распределитель затрат на отопление оснащен электронной и механической пломбой и поставляется с завода производителя в опломбированном виде с активированной электронной пломбой. Если произойдет несанкционированное вскрытие распределителя, то он сохранит в памяти дату и время нарушения электронной пломбы. В случае нарушения пломбы распределитель отключится.
- 7.6.5 Программное обеспечение устройства является встроенным ПО микропроцессора и представляет собой метрологически значимую часть. Работой встроенного Г10 управляет микропроцессор, расположенный внутри корпуса прибора на электронной плате. Конструкция распределителя не предполагает возможности считывания и ли изменения ПО.
- 7.6.6 Не допускается нагрев распределителя до температуры выше паспортных значений. При тепловом воздействии на распределитель, прибор переключается в режим, при котором оплата услуг за отопление становится невыгодна потребителю.
- 7.6.7 Следует регулярно очищать распределителей от пыли и грязи.
- 7.6.8 Не допускаются механические воздействия на прибор. Гарантийные обязательства не распространяются на распределители в случае обнаружения механических повреждений корпуса, следов воздействия на корпус распределителей.
- 7.6.9 Техническое обслуживание прибора и расчёт потребления тепловой энергии производится

специалистами управляющей компании.

8 Эксплуатация общих помещений

8.1 Следует иметь в виду, что гарантийные обязательства застройщика наступают только в случае выявления допущенных им нарушений строительных норм и правил при выполнении работ.

8.2 Повреждения и ухудшения свойств и внешнего вида общего имущества дома, носящие эксплуатационный характер, восстанавливаются по инициативе и за счет самих собственников, как то:

8.2.1 механические повреждения - царапины, сколы, вмятины на поверхностях, отбитые углы, разбитые стекла, поломки фурнитуры дверей и окон, повреждения кабины лифтов.

8.2.2 загрязнения поверхностей - сальные загрязнения, надписи, следы красящих веществ.

8.2.3 поломки оборудования - вследствие неправильной, ненормальной эксплуатации.

8.3 Сохранение эксплуатационных качеств и благоприятного вида общего имущества - право и обязанность самих собственников квартир. Помните: общее имущество (в т.ч. оборудование, окна, отделка, двери, лифты) принадлежит не государству и не управляющей компании, а собственникам квартир в соответствующих площади долях, то есть Вам! Не допускайте действий указанных в пп. 7.1.5. и старайтесь следовать правилам пп. 7.1.4 - это единственный способ обеспечить благоприятное окружение своего жилья.

8.4 Собственникам (жильцам) рекомендуется:

- бережно относиться к общему имуществу дома.
- держать окна и двери в общих помещениях в закрытом состоянии (кроме дверей в пожарные отсеки - крылья).
- при необходимости фиксации дверей с устройствами самозакрывания в открытом состоянии для заноса материалов и предметов, возвращать их в рабочее (закрытое состояние) незамедлительно.
- предельно осторожно проносить габаритные предметы по коридорам и холлам здания.
- стараться не допускать в дом излишнюю грязь на предметах одежды или иных предметах.
- не касаться загрязненными руками, предметами одежды или иными предметами поверхностей стен, лифтов.
- не носить в открытом виде емкости с красящими веществами.

Не допускается:

- курить в общих помещениях дома.
- мусорить в общих помещениях дома и на дворовой территории.
- портить общее имущество, в том числе царапать, бить, рисовать на поверхностях, ломать и демонтировать оборудование.
- нагружать оконные, дверные створки, подоконники, радиаторы, трубы, щиты, шкафы в общих помещениях дома, в том числе ставить предметы, сидеть, повисать, стоять на них.
- открывать двери ногами.
- фиксировать двери в открытом состоянии у петель, дверных коробок.
- открывать окна в лифтовых холлах на длительный период времени.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ складирование материалов, предметов, установка ненормативного оборудования и мебели в коридорах, лифтовых холлах, открытых и закрытых переходных площадках, лестницах, на придомовой территории! Предусмотрена административная ответственность (штраф)!

Старайтесь предотвращать противоправные действия со стороны других людей, **ПОМНИТЕ:** платить за восстановление поврежденного имущества придется Вам!

9 Рекомендации по поддержанию комфортной среды.

9.1 Вентиляция помещений.

9.1.1 Нормальный уровень влажности для жилых помещений квартиры - 45-50%

9.1.2 Обеспечивать нормальную влажность в квартире можно только при нормальной работе вентиляции.

- 9.1.3 Нормальная работа вентиляции состоит в постоянном притоке и удалении воздуха (воздухообмен).
- 9.1.4 Удаление воздуха обеспечивается через вытяжные вентиляционные каналы (отверстия в кухнях и санузлах) которые должны быть свободными от каких либо заграждений, перекрытий. Не следует подключать электрические вытяжные устройства напрямую к вентиляционному каналу - в таком случае при **выключенном** устройстве вентиляция (воздухообмен) работать не будет.
- 9.1.5 Приток свежего воздуха с улицы осуществляется регулярным проветриванием с помощью открывания регулируемых оконных и дверных створок (п.4.5. Инструкции).
- 9.1.6 **Помните: процессы притока и удаления воздуха существуют только совместно. Если нет возможности для притока воздуха, вытяжка также не работает.**
- 9.1.7 Неэффективная работа вентиляции в квартире (при закрытых каналах или непостоянном проветривании) приводит к выпадению избытков влаги на поверхностях стекол и стен, следствием чего может стать отслаивание, разрушение элементов отделки и появление грибка.
- 9.2 Основные источники влаги в квартире:**
- Человек, в состоянии покоя - 45 г/час
 - Человек, занятый работой - 250 г/час
 - Готовка и уборка - 1000 г/час -Стирка - 300 г/час
 - Принятие душа или ванны - 2600 г/час
 - Свободная поверхность воды - 200 г/час
- 9.3 Информация о причинах запотевания стекол:**
- 9.3.1 Причиной запотевания стекла является простой физический процесс перехода одного состояния жидкости в другое при снижении температуры - конденсирование влаги. При высоких температурах воздуха он содержит в себе определенное количество жидкости в виде пара. При охлаждении, воздух способен удержать меньше жидкости, которая оседает в местах где температура наименьшая.
- 9.3.2 Поверхность стеклопакета является самым холодным местом в квартире, на нем-го и происходит образование конденсата. При большой влажности запотевание стекла может превратиться в серьезную проблему - может послужить причиной увлажнения строительных конструкций, и, как следствие, появления плесневого грибка. При очень низкой температуре внутреннего стекла конденсат превращается в наледь. Основная причина запотевания - влажность воздуха. Однако полное осушение воздуха невозможно, да и вредно.
- 9.3.3 Нормальная влажность в помещении поддерживается за счет регулярных проветриваний.
- 9.3.4 Проблемы запотевания и промерзания очень вероятны в случае, когда выбирается широкий подоконник, который потом еще и заставляется горшками с комнатными растениями. Конвекционный поток от радиатора перекрывается почти наполовину, а в результате - выпадение конденсата и промерзание стекол. Отметим, что цветы - это еще и один из источников повышенной влажности, который усугубляет процесс запотевания.
- 9.3.5 Следует отметить, что еще одной важной составляющей правильного воздухообмена является исправная система вентиляции, работающая вытяжка. Именно неработающая вытяжка является одним из факторов способным свести на нет все усилия по поддержанию в помещении нормальной влажности. Если вы делаете ремонт в квартире - помните! Реконструкция, а тем более демонтаж вентиляционной системы может послужить причиной образования конденсата на стеклах.
- 9.3.6 Какие бы современные технические нововведение не предлагались к изделию, самый простой способ борьбы с конденсатом (проверенный на практике) - проветривание. Регулярное проветривание избавит Вас от конденсата. В зависимости от влажности воздуха следует делать интервалы проветривания больше либо меньше. Так вы не будете зависеть от функциональности встроенных механизмов фурнитуры и дополнительных элементов вентилирования, не будете зависеть от срока их службы, сможете победить конденсат в случае их повреждения и выхода из строя.
- 9.4 Температурный режим помещений.**
- 9.4.1 Нормальный температурный режим для квартиры: +20 °C
- 9.4.2 Отклонения от нормального температурного режима, как в большую, так и в меньшую

сторону вредят здоровью человека, а также могут привести к нарушению целостности отделочных материалов.

- 9.4.3 Регулировать температурный режим в квартире следует при помощи терморегулирующих кранов на радиаторах.
- 9.4.4 Необходимо поддерживать температурный режим в в квартире не ниже 15 °С

10 Рекомендации по снижению стоимости коммунальных услуг.

- 10.1** Стоимость коммунальных услуг складывается из стоимости содержания жилья и стоимости поставляемых ресурсов: воды, тепла, электроэнергии.
- 10.2** Стоимость содержания жилья зависит от качества постоянного обслуживания дома (уборки помещений, придомовой территории, снега, обслуживания оборудования, затрат на улучшения). В силах собственников (жильцов) устранить дополнительные затраты на восстановление поврежденных элементов конструкций и оборудования, посредством соблюдения правил настоящей Инструкции и взаимного контроля за их соблюдением.
- 10.3** Стоимость затрат на отопление складывается из стоимости тепла поступившего в квартиру (по данным квартирного счетчика) и стоимости тепла израсходованного на обогрев общих помещений.
- 10.4** Снизить стоимость (объем) тепла поступившего в квартиру в отопительный период можно используя терморегулирующие краны на радиаторах для регулирования температурного режима в квартире, предпочитая этот способ открытому нараспашку окну.
- 10.5** Снизить стоимость (объем) тепла израсходованного на обогрев общих помещений можно путем постоянного контроля за закрытием окон и дверей в общие помещения.
- 10.6** Стоимость общедомовых затрат на электроэнергию включает затраты на работу оборудования и освещение общих помещений. Снизить эту величину можно выключая осветительные приборы (лампочки) при отсутствии необходимости в них.
- 10.7** Экономия на горячем и холодном водоснабжении, электроэнергии в каждой квартире возможна посредством анализа данных соответствующих приборов учета.
- 10.8** **ПОМНИТЕ: открытое окно или дверь в отопительный период, горящая лампочка в дневное время в общих помещениях дома приносят дополнительные расходы именно Вам, вне зависимости от этажа или подъезда в котором они находятся.**

Приложение:

С инструкцией ознакомлен _____

Обязуюсь:

- сохранять облик фасадов здания
- не использовать для складирования и не захламлять эвакуационные пути здания (коридоры, лифтовые холлы, открытые и закрытые переходные площадки, лестницы).
- в случае повреждения элементов отделки общих помещений дома и общего оборудования предпринять всё необходимое для их восстановления
- не курить в общих помещениях дома.