

Инструкция по эксплуатации

Объекта долевого строительства -

квартира в жилом доме по адресу:

г. Пермь, Свердловский район,

улица Революции, 54

Содержание

1. Общие положения	3
2. Содержание помещений.....	4
3. Строительные конструкции.....	4
3.1 Конструктивные элементы.....	4
3.2 Окна и двери.....	5
3.3 Внутренние стены.....	8
3.4 Внутриквартирные перегородки.....	8
3.5 Перекрытия.....	8
3.6 Лоджии.....	8
4. Инженерное оборудование.....	9
4.1 Отопление.....	10
4.2 Вентиляция.....	10
4.3 Водоснабжение.....	11
4.4 Водоотведение (канализирование).....	11
4.5 Электрооборудование.....	12
4.6 Устройства сетей связи, радификации, телефонизации, телевидения, домофона, пожарной сигнализации.....	12

1. Общие положения

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников и иных пользователей жилых помещений в многоквартирном доме с целью эксплуатации указанных помещений.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Жилищным кодексом РФ и иными нормативно – правовыми актами РФ.

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

Собственники помещений жилого дома или организация (ТСЖ, управляющая организация) обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170).

Собственник жилых помещений несет ответственность за эксплуатацию помещений в его квартире.

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

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

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии п.1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, включает в себя:

- техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- осмотры;
- подготовка к сезонной эксплуатации;
- текущий ремонт;
- капитальный ремонт.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Собственники жилых помещений, а также арендаторы и наниматели помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещение работников управляющей организации и представителей собственника здания (товарищества собственников жилья) для технического и санитарного осмотра состояния жилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений, устранения аварий.

2. Содержание помещений

Собственники жилищного фонда или уполномоченные ими лица 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 жилого дома. Переоборудование жилых помещений в жилом доме допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном в РФ порядке.

На работы по ремонту, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства, выполненные в квартире собственником и/или привлеченными/уполномоченными собственниками (арендатором, нанимателем) лицами, гарантийные обязательства Застройщика не распространяются.

Переоборудование, перепланировка жилых помещений производится с разрешения эксплуатирующей организации в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ и включает в себя:

- перенос или установку дополнительных нагревательных сантехнических приборов;
- устройство вновь или 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.

Перепланировкой жилых помещений является:

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

Переоборудование и перепланировка квартир, комнат, встроенных общественных помещений, 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, **не допускаются.**

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

Собственник/иное лицо, допустивший самовольное переустройство жилого, подсобного помещения, переоборудование лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние или незамедлительно согласовать изменения в установленном порядке.

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением собственником жилого помещения либо иным лицом, правил и требований по содержанию жилого помещения, иных требования законодательства РФ, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией (управляющей компанией). Стоимость ущерба определяется калькуляцией на ремонтно-восстановительные работы и возмещается за счет средств виновного.

3. Строительные конструкции

3.1. Конструктивные элементы

Конструктивная схема жилого дома – монолитный каркас. Пространственная жесткость обеспечивается совместной работой несущих монолитных колонн, диафрагм жесткости пилонов, ядер лестнично-лифтовых узлов с монолитными перекрытиями.

В процессе эксплуатации не допускается изменять конструктивные схемы несущего железобетонного каркаса здания. С этой целью не следует допускать без получения предварительного согласия от уполномоченных государственных/муниципальных органов и иных организаций, разрешение которых требуется в соответствии с действующим законодательством РФ:

- подвеску, установку, крепление на конструкциях каркаса не предусмотренных проектом технологического оборудования, трубопроводов и других устройств;
- дополнительную временную нагрузку на конструкции каркаса от устройств и механизмов, применяемых при производстве ремонтных и монтажных работ;
- боковое давление на колонны и другие конструкции каркасов от складирования материалов и изделий.

Не следует допускать ослабления несущих конструкций каркаса путем вырезов и сверлений в элементах несущих конструкций без получения предварительного согласия от уполномоченных государственных/муниципальных органов и иных организаций, разрешение которых требуется в соответствии с действующим законодательством РФ Крепление и приварка каких-либо деталей к любой арматуре (гибкой или жесткой) железобетонных конструкций каркаса, подвеска трубопроводов разрешается только при условии предварительного получения согласия от уполномоченных государственных/муниципальных органами и иных организаций, разрешение которых требуется в соответствии с действующим законодательством РФ

Наружные стены выполнены с применением технологии навесной фасадной системы (вентилируемый фасад) и представляют следующую конструкцию:

- ячеистобетонный блок толщиной 300мм и плотностью D 500;
- теплоизоляционный слой из минераловатных плит, толщиной 140мм;
- воздушный зазор;
- фиброцементные облицовочные плиты на стальном каркасе.

Применение такой технологии фасада обеспечивает высокую энергоэффективность здания в целом.

Не допускается пробивка проемов в наружных стенах. Устройство отверстий, штроб для крепления навесного оборудования и т. п. не должно нарушать целостности наружного или внутреннего слоев навесной фасадной системы на всю их толщину, во избежание ухудшения тепломеханических качеств здания.

Для обеспечения нормального температурно - влажностного режима наружных стен **не рекомендуется**:

- устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах;
- вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

3.1.1 Навесной вентилируемый фасад (НВФ)

Не допускается установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и др.) на навесном вентилируемом фасаде зданий.

Установка наружного технического средства возможна внутри лоджий, при этом собственники, владельцы, пользователи, арендаторы, наниматели зданий, жилых и нежилых помещений должны уведомить организацию, осуществляющую эксплуатацию здания.

Не допускается несанкционированный демонтаж плит облицовки и других элементов фасадной системы, элементов подсистем, кронштейнов.

При необходимости демонтажа оконных блоков следует выполнять работы аккуратно, не допуская повреждения фасадной конструкции. Гарантийные обязательства застройщика по оконному блоку, в отношении которого собственником/иным лицом с согласия или по поручению собственника производился монтаж/демонтаж, прекращаются.

Запрещается помещать посторонние предметы в воздушный зазор НВФ, закрывать зазоры между плитами монтажной пеной, штукатурными растворами и т.д.

3.2. Окна и двери

В проемы наружных стен устанавливаются окна из ПВХ- профиля с двухкамерными стеклопакетами и балконные двери ПВХ.

Оконные блоки из ПВХ-профиля обладают высокой герметичностью и высокими тепло- и звукоизоляционными характеристиками. Повышенная герметичность окон может привести

к изменению температурно-влажного режима в помещении и, как следствие, к возможной конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов и откосах. Такие нежелательные явления возникают из-за влаги, скапливающейся внутри помещения. Причинами повышения влажности могут быть: приготовление пищи, стирка и т. п., в новом здании влага в воздухе может появляться в результате высыхания строительных материалов (бетон, раствор, штукатурка). Помещения квартир с оконными блоками из ПВХ-профиля необходимо регулярно, не реже двух раз в день, проветривать не только для поступления свежего воздуха, но и для вывода паров влаги.

Оконные блоки из ПВХ - профиля оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой:

1) При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.

2) Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).

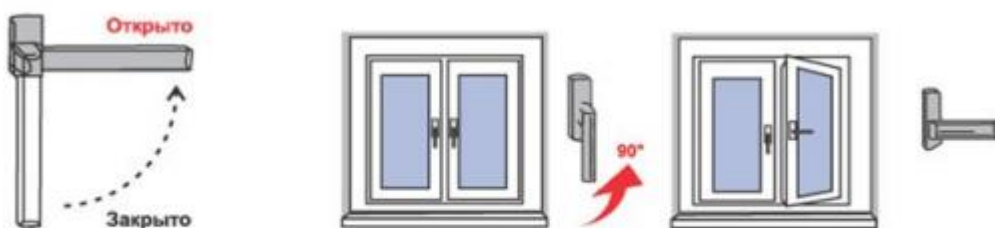


Рис.1

3) Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута» на Рис.2) ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (откидной режим).



Рис.2

4) Для запираания створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто» на Рис. 2).

5) Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3) При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна сверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10мм и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).

6) Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».



Рис.3

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

Рекомендации по эксплуатации:

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:

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть 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 ножниц, 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 нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.
- 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).

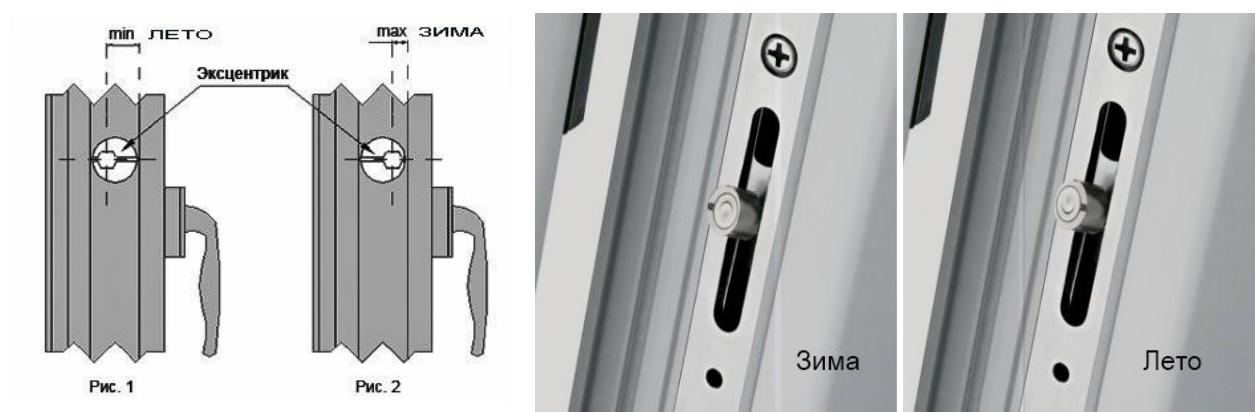
В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

Не реже двух раз в год (зима, лето) необходимо выполнять осмотр оконных конструкций и проводить регулировку прижима, устраняя щели, при этом прокручивая эксцентрики или перемещая зацепы. Для этого выступающую часть эксцентрика проворачивают к внутренней его поверхности. Используют для этого процесса шестигранник.

Обязанность осуществления сезонного обслуживания окон лежит на собственнике квартиры.



Внимание:

- Не допускается касание шторами подоконников, в целях обеспечения отсутствия препятствий для конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, а также чтобы не было конденсации влаги на окне.
- Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора.
- Не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.
- Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.
- Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.
- Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

3.3. Внутренние стены

Стены внутренние межквартирные - ячеистый блок D500, B2,0, F25, толщиной 200мм

3.4. Внутриквартные перегородки

Перегородки, разделяющие внутриквартное пространство на комнаты выполнены из гипсовых пазогребневых блоков толщиной 100мм, во влажных помещениях из влагостойких пазогребневых блоков толщиной 100мм.

В толще внутренних стен и перегородок выполнена разводка сетей электроснабжения. При производстве работ, связанных с ремонтом, устройством отверстий, следует учитывать расположение скрытой электропроводки, ориентируясь по расположениям распределительных коробок и розеток.

При эксплуатации помещений **не допускается** пробивка новых проемов во внутренних стенах, увеличение размеров проемов, заложенных в проекте, без получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

3.5. Перекрытия

Плиты перекрытия и покрытия - монолитные железобетонные толщиной 180 мм, из бетона класса В 25.

Нормативное значение равномерно распределенной временной нагрузки на плиты перекрытия (от людей, оборудования, мебели) – 150 кг/м², расчетной – 195,0 кг/м².

3.6. Лоджии

Проектом предусмотрены следующие конструкции лоджий:

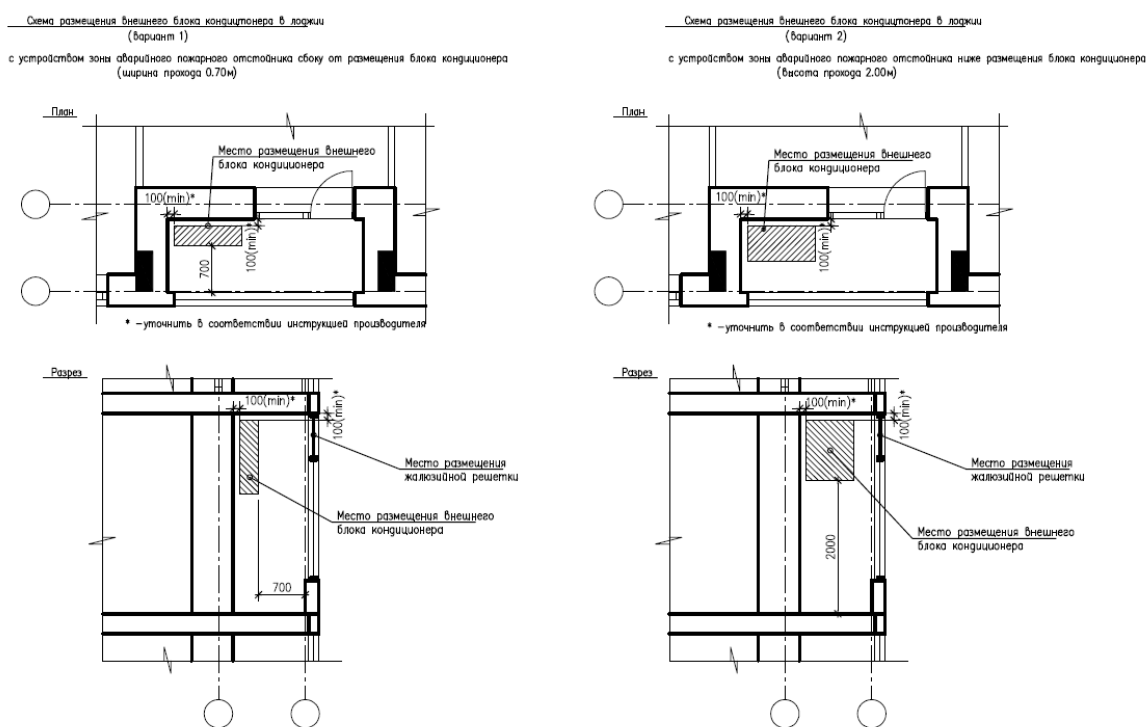
- перекрытие лоджий – монолитные железобетонные толщиной 180 мм, из бетона класса В 25.

Нормативное значение равномерно распределенной временной нагрузки на пол лоджии – 200 кг/м², расчетной – 240 кг/м².

При эксплуатации **не допускается**:

- размещение на лоджиях тяжелых вещей, захламление, самовольное остекление и т. д., портящее внешний вид здания и нарушающее нормальную эксплуатацию лоджий;
- самовольная установка козырьков, эркеров;
- установка кондиционеров на фасаде здания (только в специально отведенных местах).

Рекомендуемая схема установки внешнего блока кондиционеров



Примечания

1. Конструкции лоджии показаны условно
2. Размещение внешних блоков кондиционеров на фасадах не допускается.
3. При размещении внешнего блока кондиционера в лоджии квартир расстояние от стен и перегородки лоджии до блока кондиционера принимать в соответствии с инструкцией производителя и с учетом устройства зоны аварийного пожарного отстойника
3. Жалюзийные решетки для лоджии должны устанавливаться без изменения существующей разрезки остекления лоджии цвет решеток должен соответствовать цвету рам остекления.
4. Конденсат от кондиционера сбрасывать в бытовую канализацию.
5. Проект установки и электроснабжения блоков системы кондиционирования должны выполняться силами специализированной организации

Для остекления лоджий применена конструкция из алюминиевых профилей «Alutech», являющаяся негерметичной системой «холодного» остекления.

4. Инженерное оборудование

Внесение изменений в инженерные системы, предусмотренные проектной документацией (смена запорной арматуры, врезка дополнительных элементов, замена проектного оборудования), влечет за собой автоматическое снятие с гарантийного обслуживания данного оборудования и прекращение гарантийных обязательств Застройщика в отношении данного оборудования.

В случае необходимости внесения изменений во внутриквартирные инженерные системы, работы выполняются только с разрешения организации, выполняющей эксплуатацию многоквартирного жилого дома (ТСЖ, УК), а также при условии получения необходимых в соответствии с действующим законодательством согласований.

Текущее обслуживание элементов инженерных систем такое как, регулировка, смена уплотнительных прокладок, обслуживание узлов учета, прочистка фильтров, замена элементов смесителей и тому подобное, выполняется собственником самостоятельно, за свой счет.

Несвоевременное (реже 2 раз в год) обслуживание внутренних инженерных систем может привести к их поломке и снятию с гарантийного обслуживания.

4.1. 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 помещении ИТП в цокольном этаже здания.

Приборы отопления – стальные панельные радиаторы с нижним подключением, со встроенным регулирующим клапаном и воздухоотводчиком. Для автоматического регулирования температуры на клапаны терморегуляторов устанавливаются термостатические элементы со встроенным температурным датчиком. Отключить прибор для демонтажа или технического обслуживания без опорожнения всей системы можно с помощью запорно-присоединительного клапана.

Слив воды из системы отопления квартиры в целом предусматривается путем закрытия шаровых кранов на этажных коллекторах и продувки системы сжатым воздухом.

Учет расхода тепла на отопление квартир осуществляется теплосчетчиками, установленными на ответвлениях от этажного коллектора к каждой квартире.

Система отопления квартир предусматривается горизонтальная, тупиковая, двухтрубная. Разводка трубопроводов системы отопления в пределах квартиры предусмотрена трубами из сшитого полиэтилена в защитном гофрированном кожухе в толще стяжки пола (см. приложение 1 Схема расположения трубопроводов отопления).

Гидравлическая увязка контуров системы отопления здания выполнена балансировочными клапанами на магистральных трубопроводах и у каждого распределительного коллектора.

При эксплуатации систем отопления **не разрешается** самовольное изменение поверхности нагрева приборов отопления и установка арматуры, влияющих на гидравлическую регулировку и балансировку систем.

Запрещается замена типа нагревательного прибора без согласования с эксплуатирующей организацией, при замене нагревательного прибора гарантийные обязательства Застройщика в отношении замененного прибора прекращаются.

Система отопления рассчитана на обеспечение в помещениях в течение отопительного периода температуры внутреннего воздуха в пределах допустимых и оптимальных параметров, установленных ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».

4.2 Вентиляция

В соответствии с СП 54.13330-2011 «Здания жилые многоквартирные», ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата», СанПиН 2.1.2.2645-10

«Санитарно-эпидемиологические требования в жилых зданиях и помещениях», в жилом доме предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

Квартиры обеспечиваются естественной вытяжной вентиляцией через вентиляционные каналы с вытяжными решетками, расположенные в кухнях и санузлах. Для эффективной вытяжки из раздельных и совмещенных с ванной санузлов и кухонь, находящихся в квартирах последних этажей жилого дома, предусматривается установка осевых вентиляторов с обратными клапанами. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки и оконные клапаны (Air-Vox). Между раздельными санузлом и ванной предусмотрены переточные решетки.

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

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы, который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок и оконных клапанов. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

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

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м²*ч) согласно СП 50.13330-2012 «Тепловая защита зданий»). Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна и приточные оконные клапаны препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах, на поверхности наружных стен вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из них.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений и постоянно держать оконные клапаны открытыми.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 60% (ГОСТ 30494-2011).

4.3 Водоснабжение

Холодное и горячее водоснабжение предусмотрено от общедомовых водоразборных стояков.

На квартирных ответвлениях от водоразборных стояков установлены: кран шаровой, фильтр сетчатый, редуктор давления, счетчики воды.

В квартирном санитарном узле установлено первичное средство пожаротушения, КПК-Пульс, для тушения пожара на ранней стадии, оборудованного шлангом с распылителем.

При эксплуатации санитарно-технических систем запрещено менять конструкцию стояков и использовать горячее водоснабжение для обогрева помещения.

Собственник помещения может производить за свой счет замену санитарного и иного оборудования.

Установку санитарных приборов следует производить согласно инструкции на данное оборудование.

Запрещается обрабатывать стыки ванна-стена силиконовыми кислотными герметиками. Это приводит к разрушению лакокрасочного покрытия на стене, так как происходит застой воды в стыках. Разрушение лакокрасочного покрытия в ванной в результате воздействия на него силиконового герметика не является гарантийным случаем.

При длительном отсутствии людей в помещениях необходимо перекрывать запорную арматуру на системах холодного и горячего водоснабжения на вводе в квартиру.

4.4. Водоотведение (канализирование)

Отвод бытовых стоков от здания предусматривается в наружную сеть канализации.

При эксплуатации сетей общедомовой канализации запрещается изменять конструкцию и самовольно переносить стояки.

Собственники жилых помещений и иные, проживающие в жилых помещениях лица, должны соблюдать настоящие правила пользования водопроводом и канализацией:

- не допускать поломок установленной в квартирах трубопроводной арматуры;
- не сливать в унитазы, раковины, умывальники и ванны, легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не бросать в унитазы посторонние предметы, песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, пластмассовые и деревянные предметы;
- не допускать бесконтрольного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- немедленно сообщать эксплуатирующей организации обо всех неисправностях систем водопровода и канализации;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой – прочищать их следует резиновым шлангом.

4.5 Электрооборудование

Электроснабжение квартир осуществляется от этажных распределительных щитов кабелем, проложенным от ЩЭР до квартирного щитка (ЩК) открыто за подвесным потолком. Расчетная мощность на квартиру при наличии электрических плит $P_p = 8.5$ кВт (220 В). Для учета электроэнергии, потребляемой квартирой, в ЩК устанавливается электронный многотарифный счетчик.).

Квартирный щит оборудован автоматическими выключателями на отходящих линиях. Отходящие линии розеток защищены устройством защитного отключения.

При установке в квартире дополнительных розеток и светильников необходимо выполнять следующие требования:

- ответвление защитного проводника должно выполняться в ответвительных коробках одним из следующих способов: пайка, сварка, опрессовка, спецсжимы, клеммы;
- последовательное соединение (зануление) штепсельных розеток и корпусов светильников не допускается.

Собственник жилья должен обеспечивать исправность своих электроустановок.

При эксплуатации электрооборудования собственник либо иное лицо не имеет права:

- осуществлять замену аппаратов защиты (автоматических выключателей) на другие, с завышенными номинальными токами;
- подключать электрическую нагрузку больше предусмотренной на квартиру;
- включать в розеточную сеть электроприборы с нарушенной изоляцией;
- использовать провод (кабель) меньшего предусмотренного нормами сечения при прокладке дополнительных электрических линий.

4.6 Устройства сетей связи, радификации, телефонизации, телевидения, домофона

Телефонизация

Подключение квартир к телефонной сети производится после окончания строительства жилого дома. Для абонентской прокладки кабеля телефона в квартиры предусмотрена труба в подготовке пола от щита этажного до распределительной коробки квартиры.

Монтажные работы выполняются силами провайдера согласно технических условий.

Радиофикация

Радиорозетки установлены на высоте 1,0 м от уровня пола.

Провода радиофикации в квартирах проложены в штробах.

Провода радиофикации в коридорах проложены в трубах подготовке пола.

Телевидение

Для абонентской прокладки кабеля телевидения в квартиры предусмотрена труба в подготовке пола от щита этажного до распределительной коробки квартиры.

Домофон

В жилом доме предусмотрена система домофонной связи с учетом наличия в подъезде помещения консьержа. Для этого на входной двери центрального входа установлен вызывной блок.

В неподвижную створку входной двери установлена вызывная панель домофона, позволяющая осуществлять набор номера квартиры для непосредственного вызова, набор «Ключа» для открытия двери или открытие двери с помощью персонального идентификатора.

Электромагнитный замок, установленный с внутренней стороны создает необходимое усилие, препятствующее свободному открыванию двери. Для выхода из подъезда используется кнопка "выхода".

Пожарная сигнализация

Система автоматической пожарной сигнализации, установленная в жилом доме, предназначена для своевременного обнаружения очага возгорания, информирования людей о пожаре и управления инженерными системами здания.

В соответствии с требованиями нормативной документации установлено следующее оборудование:

- в прихожей квартиры и помещения квартиры – пожарные извещатели;
- в помещениях квартиры (за исключением санузлов и ванных комнат) – автономные пожарные извещатели.

В случае обнаружения пожара на посту диспетчера срабатывает пульт управления, который выдаёт звуковой сигнал и указывает зону срабатывания, автоматически включается система оповещения о пожаре, отключаются лифты и опускаются на 1-й посадочный этаж.

При проведении ремонтных и отделочных работ:

- автономные пожарные извещатели в помещениях квартиры демонтируются и устанавливаются на чистовом потолке;
- для демонтажа и установки на чистовой потолок дымовых извещателей, расположенных в прихожей, необходимо вызвать представителя эксплуатирующей организации для отключения на время ремонтных работ данных извещателей от общедомовой системы автоматической пожарной сигнализации.

Самостоятельные попытки отключения могут привести к срабатыванию пожарной сигнализации с включением звуковых оповещателей на этажах и отключением лифта.

Приложение

1. Схема расположения трубопроводов отопления в стяжке пола