

**Инструкция
по эксплуатации объекта
долевого строительства
(квартир и нежилых
помещений, машино-мест) в
многоквартирном жилом доме
по адресу:**

Российская Федерация, Кировская область, г. Киров,

ул. Дерендяева д. 70

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Данная инструкция носит обязательный характер. Является неотъемлемой частью акта приема передачи Объекта долевого строительства.

Настоящие правила по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир, нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме разработаны в соответствии с действующим законодательством:

- № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» определяющего права и обязанности застройщика и участника долевого строительства в части передачи - приёмки объектов долевого строительства, гарантийных обязательств застройщика;
- Федеральным законом № 188-ФЗ от 29.12.2004 г. «Жилищный кодекс Российской Федерации», регулирующим жилищные права и жилищные отношения;
- «Гражданский кодекс Российской Федерации»;
- «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170), устанавливающего состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий.

Согласно статье 210 Гражданского Кодекса РФ после подписания акта приема-передачи квартиры ответственность за её сохранность и правильную эксплуатацию несёт Собственник квартиры.

На основании требований части 4 статьи 30 Жилищного Кодекса, собственники жилых и нежилых помещений обязаны:

- содержать помещения в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена, в соответствии с установленными требованиями, не допуская бесхозяйственного обращения с ними;
- соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном жилом доме;
- обеспечить доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов жилого дома, приборов учета, устранения аварий и контроля, имеющих соответствующие полномочия работников управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций;
- незамедлительно сообщать управляющей организации об обнаружении неисправности инженерных сетей, оборудования, приборов учета, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью граждан;
- не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменения их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с управляющей организацией.

В соответствии со статьей 25 Жилищного Кодекса РФ:

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

2. Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение границ и (или) площади такого помещения, и (или) образование новых помещений, и (или) изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения). В результате перепланировки помещения также могут быть изменены границы и (или) площадь смежных помещений. Перепланировка влечет за собой необходимость внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о границах и (или) площади помещения (помещений) или

осуществления государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения.

Перепланировка и (или) переустройство помещений, расположенных в многоквартирных домах допускается исключительно при условии получения решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки от органов муниципальной власти в порядке, предусмотренном жилищным и иным законодательством РФ на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации.

Изменения в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переустройства или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции в установленном порядке.

Порядок перепланировки и переустройства регулируется Административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Согласование переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме», утвержденным постановлением администрации города Кирова № 2470 от 21.06.2024 г.

Переоборудование и перепланировка помещений и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств не допускаются.

Участник долевого строительства (Собственник), допустивший самовольное переустройство (то есть переустройство без согласования с проектной организацией, управляющей компанией дома и производство работ организацией или лицами, не имеющими допуск СРО) Объекта долевого строительства, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического или иного оборудования, обязан привести Объект долевого строительства в исходное состояние.

Застройщик не несет ответственность за качество работ при перепланировке (переустройстве) квартир, выполненных силами владельцев квартир.

Аварийное состояние многоквартирного жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением правил эксплуатации нанимателем, арендатором или собственником помещения, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией за счёт виновной стороны.

Собственникам помещений запрещается:

- самовольно занимать часть общего коридора в подъездах;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования;
- использовать лоджии не по назначению, размещать на них громоздкие и тяжелые вещи, захламлять и загрязнять их;
- заниматься переустройством ограждающих конструкций лоджий, которое влечет изменение фасада дома.

Либо, виновные в нарушении изложенного порядка могут быть привлечены к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ

В соответствии с установленными нормами и правилами (СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные, Параметры микроклимата в помещениях») в холодный период года оптимальная температура в жилых комнатах устанавливается в

диапазоне 20-22⁰С (при относительной влажности 30-45%), в кухне и туалете - 19-21 °с, в ванной и совмещенном санузле - 24-26 °с (при относительной влажности 30-45%).

Собственник обязан поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, которое, в частности заключается в поддержании определенного температурного и влажностного режима, и несет ответственность за вред, причиненный вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.

Появление некоторого количества влаги в помещениях обусловлено жизнедеятельностью человека

(дыхание, приготовление пищи, мытьё посуды и полов, принятие душа), комнатными растениями и цветами. Оптимальная относительная влажность воздуха должна составлять 30-45%. При отклонении уровня влажности от нормативного необходимо принимать соответствующие меры по обеспечению поступления воздуха в помещение

Чтобы исключить конденсацию влаги и появление плесени на откосах, окнах, в углах стен полах, потолках, поверхностях наружных стен, а также на ограждающих конструкциях (на лоджиях) необходимо своевременно осуществлять регулярное проветривание помещений:

- 3-4 раза в день по 5-10 минут при открытых окнах и при открытой створке лоджии в режиме «Проветривание»;
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в кухню, по возможности, должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно после купания, влажной уборки, ремонта;
- в случае появления конденсата на стёклах окон постоянно оставлять окна в режиме «Микро проветривание».

Во избежание недостаточной вытяжки воздуха из квартиры через вентиляционные решетки требуется обеспечить необходимый приток воздуха в квартиру. Исправность работы вентиляционной системы проверяется путем приложения листа бумаги к вентиляционной решетке при условии обеспечения притока воздуха, для чего хотя бы на 5 минут установить створку окна в режиме «Проветривание», а затем в режиме «Микро проветривание».

Если приложенный к решетке лист плотно к ней прилегает и втягивается внутрь, значит вентиляция исправна. В противном случае необходимо обратиться в специализированные организации по поводу инструментальной проверки работы вент канатов.

Проветривание квартиры должно проводиться в постоянном режиме, но степень интенсивности проветривания необходимо определять индивидуально в зависимости от интенсивности процессов жизнедеятельности в помещениях, приводящих к влагообразованию (потребление воздуха происходит постоянно в процессе дыхания, готовки и т.п., свежий воздух должен откуда-то поступать)

Допустимо, когда жильцы закрывают плотно окна, исходя из погодных условий: сильные морозы, ветер, снег, дождь.

Особое внимание при поддержании микроклимата в квартирах требуется уделить в первые три года, когда новое здание «сохнет» — теряет влагу, полученную при кирпичной кладке в растворе, отделке при устройстве стяжки, штукатурке, шпаклевке. Это естественные строительные технологические процессы.

Во избежание негативных последствий в период естественной сушки нового здания, и как следствие образования влаги плесени и т.п. конструкции дома должны надлежащим образом прогреваться и вентилироваться.

В целях создания и поддержания хорошего воздухообмена в квартирах запрещается:

- закрывать приборы отопления, создавая препятствие нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- создавать препятствие для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, размещать большое

количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.).

Настоятельно не рекомендуется в первые три года эксплуатации квартиры устанавливать плотную к наружным стенам мебель, особенно в углах, вешать на наружные стены ковры и картины.

НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ, ФАСАД

Стены наружные - приняты исходя из условий обеспечения требуемых параметров внутреннего воздуха в жилых помещениях, прочности и устойчивости здания. Внутренний несущий слой наружных стен выполнен из силикатного кирпича. Утепляющий слой — ниже 0,000 - полиспен, выше 0,000 — негоряемый утеплитель из минеральной ваты. Отделочный слой — комбинированный: «мокрый» фасад выполнен тонкостенной декоративной штукатуркой по слою наружного утепления и фасадный кирпич.

В целях сохранения архитектурного облика здания и внешнего вида фасадов собственникам помещений жилого дома запрещается:

- самовольно расширять в наружных стенах проемы (на лоджии, балконах);
- менять внешний вид балконов и лоджий путем изменения размеров, материала и цвета (ограждения), не соответствующие проектному решению здания;
- вешать внешние блоки кондиционеров в местах не согласованных с застройщиком (места размещения см. приложение №1) размещать дополнительные корзины, а также антенны, не предусмотренные проектом;
- слив конденсата при установке кондиционера на фасад дома (сброс конденсата выполнить в канализацию квартиры);
- фрагментарная покраска или облицовка локальных участков фасада без учета его общего вида, окраски и состояния;
- размещение рекламных конструкций;
- фрагментарная замена формы оконных и дверных заполнений, а также изменение их окраски;
- устанавливать (выносить) на ограждения балкона, лоджий дополнительные кронштейны для крепления цветочных ящиков-

Подлежат регулярному наблюдению:

- места сопряжения наружных стен с внутренними;
- места опирания на нагруженные стены плит перекрытий и места оттирания плит лоджий;
- места опирания перемычек и балок.

При эксплуатации возможно появление мелких волосяных осадочных трещин на поверхности штукатурки и фасадного кирпича (дефектом не является). Появление крупных, более 1 мм трещин, как правило, в местах примыкания наружных стен к внутренним стенам, связано или с деформациями фундаментов, или с разной осадкой разно-загруженных стен. Заделка таких трещин должна выполняться только после установления и ликвидации причин их возникновения (дефектом не является).

ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ

Внутренние стены выполнены кирпичными с последующей штукатуркой.

Во внутренних стенах выполнены вентиляционные каналы, в штробах, бороздах и слое штукатурки выполнена прокладка электропроводки. При эксплуатации возможно появление волосяных трещин в зоне сопряжения наружных и внутренних стен, в проемах под концами перемычек, в зоне опирания плит перекрытий. Все эти трещины, как правило, появляются первые 1-3

года эксплуатации здания и не опасны для эксплуатации. Трещины с шириной раскрытия более 1 мм могут свидетельствовать о неравномерности осадки фундаментов (при этом наблюдается раскрытие трещин к низу), косые трещины в углах свидетельствуют о разном уровне осадки кладки несущих и не несущих стен. При этом до их заделки требуется обращение в эксплуатирующую организацию для выяснения причин их появления. Мелкие волосяные трещины, появляющиеся в основном в штукатурке, нужно просто зашпатлевать, более широкие необходимо зачистить до кирпичной кладки, промыть трещину водой, зачеканить трещину в кладке жестким цементным раствором М 100, затереть вскрытую полость в штукатурке цементно-песчаным раствором и прошпаклевать (дефектом не является).

При эксплуатации дома запрещается пробивать в капитальных кирпичных стенах какие-либо проемы и отверстия без специально выполненного проекта и согласования проекта в соответствующих организациях, а также запрещается закладывать вентиляционные каналы.

ПЕРЕГОРОДКИ

Внутриквартирные перегородки выполнены из пазогребневую плит. При эксплуатации возможно появление после осадочных трещин, особенно в местах примыкания к капитальным стенам и в углах комнат, что может привести к частичному нарушению звукоизоляции помещений. Трещины в местах примыкания к капитальным стенам и к потолку необходимо после заделки раствором проклеить полосками малярной сетки и зашпатлевать. Целесообразно заделывать трещины различного вида гипсовыми шпаклевками.

Запрещается самовольно, без получения в установленном порядке разрешения, выполнять перепланировку и переоборудование квартиры.

Любая перепланировка (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, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров), в том числе — возведение новых перегородок, допускается только по специально выполненному и утвержденному в установленном порядке рабочему проекту. Перепланировка квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания не допускаются.

ПЕРЕКРЫТИЯ

Перекрытия в здании из сборных многпустотных железобетонных плит толщиной 220 мм, заземленных и заанкерowanych в толще наружных и внутренних стен.

Не допускается срезка арматурных анкеров и нарушение их защитного слоя из цементного раствора.

При эксплуатации необходимо следить за:

- состоянием поверхности плит, главным образом в середине пролета и в опорных участках;
- состоянием швов между плитами и в местах прохождения вертикальных стояков инженерного оборудования через плиты;
- появлением темных влажных пятен и следов плесени. В процессе эксплуатации здания могут появляться послеосадочные трещины в швах между плитами, ликвидация которых должна осуществляться при текущем ремонте квартир путем расшивания швов цементно-известковым раствором, при необходимости проклейкой тканью. (Дефектом не является).

Возможно появление темных пятен на потолке в результате протечек систем инженерного оборудования и попадания воды в пустоты. После ликвидации причины протечки следует спустить воду из пустоты, для чего в зоне пятна, точно по оси пустоты сверлят отверстие диаметром 8-10 мм. После устранения протечки отверстия заделать.

ЛОДЖИИ И ОСТЕКЛЕНИЕ ЛОДЖИЙ

Лоджии и балконы (летние помещения) — это встроенные или пристроенные к наружной стене дома открытые во внешнее пространство помещения, не предназначенные для постоянного пребывания людей. К летним помещениям не предъявляются требования по обеспечению микроклимата (показателей температуры воздуха и ограждающих конструкций, влажности и подвижности воздуха).

Кроме этого, летние помещения:

- по требованиям пожарной безопасности являются аварийными выходами и не должны вовлекаться в жилую часть квартиры;
- должны обеспечивать естественную вентиляцию помещений квартиры путем притока воздуха через окна и створки остекления лоджий, балконов допустимые зазоры в наружных конструкциях ограждений летних помещений.

Не допускается:

- разбирать простенки между окнами и балконными дверями, разбирать участки наружных стен под оконными проемами, выходящими в летние помещения;
- использовать балконы и лоджии не по назначению, размещать тяжелые предметы, горючие и взрывоопасные вещества, захламлять и загрязнять их.

При эксплуатации возможно нарушение примыкания полов к стенам зданий и экранам лоджий, появление усадочных трещин в покрытии пола. Необходимо тщательно расчистить все поврежденные места, «зачеканить» трещины и сколы покрытия пола цементно-песчаным раствором марки М-150 с добавлением эмульсии ПВА (5-7%).

Остекление лоджий выполнено из ПВХ — профилей с однокамерным стеклопакетом.

Правила ухода за остеклением:

- мыть исключительно очищенной водой. Если вода содержит твердые примеси или ржавчину, то это приведет к образованию повреждений;
- мыть обычным моющим средством для окон или мыльным раствором;
- использовать мягкую губку. После мытья вытереть стекло мягкой хлопчатобумажной тряпкой;
- нельзя удалять грязь с сухого стекла механическим способом, возможно удаление загрязнений обдувом воздуха, либо просто вымыть;
- не допустимо использовать жесткие щетки, губки с жестким поролоном и с крупными порами, а также инструменты с острыми краями.
- для мытья не открывающихся створок использовать специальные приспособления с удлиненной рукояткой или осуществлять уборку с привлечением специализированных организаций.

Для правильной эксплуатации остекления лоджий необходимо обеспечивать следующие условия:

- не прикладывать чрезмерных усилий к элементам остекления;
 - запрещается класть в проем между створкой и рамой посторонние предметы;
 - не допускается механическое воздействие на стекло;
 - не допускаются удары створок о другие поверхности;
 - в открытом положении створки должны быть зафиксированы ограничителями открывания.
- При образовании конденсата на поверхности остекления необходимо проветрить пространство лоджии, для этого необходимо приоткрыть створку и оставить ее в открытом положении на некоторое время.

Во избежание нежелательного «отпотевания», и как следствие дальнейшего образования наледи на стеклах рам лоджий в зимнее время года необходимо при открывании окна в комнате выходящей на лоджию приоткрывать как минимум одну створку остекления лоджии, в противном случае теплый

(влажный) воздух выходя из квартиры через окно (или балконную дверь) преобразуется в конденсат на стеклах остекления лоджии и замерзает, что может привести к невозможности открывания и закрывания створок. Кроме того, конденсат образуется и на стенах лоджии, Плитах перекрытий лоджии как на наиболее холодных поверхностях.

При выполнении отделочных работ на лоджии необходимо применять материалы, имеющие надлежащую стойкость к циклическим температурным колебаниям (морозостойкость, влагостойкость, стойкость против коррозии металла).

Для правильного функционирования элементов лоджий необходимо регулярно, два раза в год, проводить периодическое обслуживание оконных конструкций:

- смазка подвижных элементов фурнитуры;
- очистка водоотводящих (дренажных) отверстий от грязи;
- осмотр и очистка резинового уплотнения;
- осмотр крепежных элементов.

Периодическое обслуживание осуществляется собственником (владельцем) квартиры самостоятельно.

Ограждения лоджий — металлические.

При эксплуатации элементов остекления лоджий необходимо проявлять бдительность во избежание падения из окон детей, животных или каких-либо предметов. Большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре (например, во время мытья окон). Требуется закрывать большие оконные створки уходя из квартиры, а также на ночь. Во время дождя не открывать оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или конструкции окна.

ОКНА. БАЛКОННЫЕ ДВЕРИ

Окна установлены из ПВХ-профиля с поворотнo-откидным открыванием.

Регулярное проветривание помещений в режимах открывания створок в течение 15-20 минут 2-3 раза в день, и режиме минимального открывания (щелевого проветривания) в течение 8 часов (при отрицательных температурах) исключит:

- появление конденсата на створках, откосах окон;
- наружных стенах и угла появление плесени;
- образование льда на створках окон и откосах,
- повышенную влажность воздуха в помещениях;
- отсутствие вентиляции через вентиляционные каналы;
- понижение температуры в помещениях.

В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода скапливающейся внутри влаги, ОНИ расположены в нижней части рамы, их легко можно обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов и периодически, не реже 2-х раз в год, ОЧИЩАТЬ их от грязи.

Раму необходимо чистить с помощью обычного мыльного раствора, либо с помощью специальных моющих средств, не содержащих растворителей, абразивных веществ или ацетона. Не допускайте ударов по наружным поверхностям рамы и нанесения царапин.

Водоотталкивающие резиновые уплотнители изготовлены из современных материалов, для продления срока их эксплуатации, т.е. сохранения эластичности, необходимо один - два раза в год очищать их от грязи и протирать специальными средствами (можно силиконовой смазкой). Для обработки использовать хорошо впитывающую ткань.

Для увеличения срока службы фурнитуры и сохранения безупречного внешнего вида следует не менее 2 раз в год смазывать все движущиеся составные части маслом, не содержащим кислот или смол, чтобы не разрушать защиту элементов от коррозии. Также следует исключить попадание в механизм фурнитуры песка, мела и др.

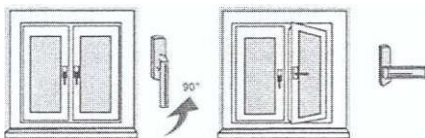
При мытье окон с наружной стороны в целях безопасности использовать специальную щетку с длинной ручкой или обратиться в специализированную организацию имеющую лицензию на данный вид работ.

В случае появления на поверхности окна конденсата необходимо открыть окно и проветрить помещение. Причиной конденсата на окнах в течение первых трех лет эксплуатации может служить влажность в помещениях, создаваемая в следствии «высыхания» конструкций здания, набравших воду в процессе строительства или ремонта при выполнении работ с материалами, содержащими большое количество воды (раствор, бетон) и технологии работ (увлажнение стяжки пола и т.д.).

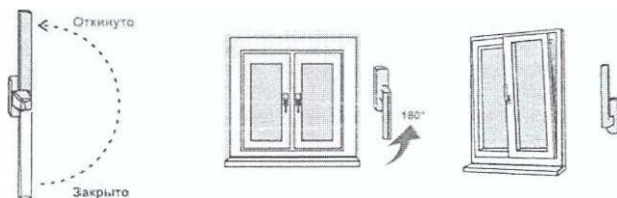
Открывание окон:

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).



3) Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута») 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).



4) Для запирания створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «ЗАКРЫТО»)

Рекомендуется откидное и поворотное открывание створки фиксировать ограничителем.

Ограничитель открывания створки устанавливается силами собственника (владельца) квартиры и гарантирует;

1) Регулировку подачи воздуха. В помещении устанавливается нужная интенсивность проветривания — поток воздуха циркулирует в определенном объеме и направлении через фиксированную щель.

2) Безопасность. Плата блокирует положение окна — она не позволит ему открыться шире заданного уровня.

3) Предотвращение сквозняка. Механизм удерживает створку от внезапного распахивания. Благодаря этому вероятность непредвиденных сквозняков снижена. Кроме того, нет риска, что от резкого открытия окна пострадают рядом стоящие предметы, вазоны с цветами и дорогостоящий стеклопакет.

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникшие во время эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение «Створка откинута»
Тугой поворот ручки	- Створка СИЛЬНО зажата, - Фурнитура не смазана	- Смазывать фурнитуру - Отрегулировать прижим
Продувание	Неплотный прижим	Смазать резиновый уплотнитель - Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
Образование конденсата	Повышенная влажность Низкая температура помещения Неисправная вентиляция Перекрыт поток теплого воздуха	- Проветрить помещение - Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21 °С - Проверить работу вентиляционных каналов - Не заставлять подоконники,

В помещениях квартир предусмотрены проектом полы по цементно-песчаной стяжке:

В прихожих, у входных дверей в квартиру предусмотрено напольное отопление, т.е. в конструкции пола размещены трубопроводы системы отопления. Схема прокладки с привязками трубопроводов прилагается к настоящей инструкции (Приложение №2). Производство работ по устройству полов выполнять с учетом размещения трубопроводов, не допускается повреждение трубопроводов.

В соответствие с заключенными договорами участия в долевом строительстве - квартиры передаются без устройства «чистовых» полов.

ОТОПЛЕНИЕ

Система отопления выполнена с поквартирной горизонтальной разводкой (двухтрубной, тупиковой) от поэтажных распределительно-учетных узлов, расположенных в местах общего пользования (межквартирных коридорах). В качестве нагревательных приборов установлены современные приборы отопления – биметаллические алюминиевые радиаторы. Регулирование температуры внутреннего воздуха в жилых помещениях осуществляется с помощью встроенных вентилей с ручным управлением, установленных на подводках к приборам.

Запрещается самовольно без получения на то в установленном порядке разрешения, выполнять замену предусмотренных проектом приборов отопления на любые другие или увеличивать их количество, так как это может повлечь за собой разбалансирование системы отопления всего дома. Не рекомендуется закрывать, зашивать коробами приборы отопления, так как это снижает теплоотдачу.

Трубопроводы поквартирных система отопления после распределительно-учетных узлов проложены скрыто трубами STOUT в конструкции пола.

В качестве распределительно-учетных узлов использованы заводской готовности этажные распределительные узлы. Расположение трубопровода указано на прилагаемых к настоящей инструкции схемах (Приложение №2).

Не допускается без предварительного уведомления и разрешения со стороны управляющей организации, менять расположение трубопроводов, производить замену труб.

Необходимо обязательно помнить, что трубы имеют определенную тепловую инерцию, которая достигает шести часов.

Если в системе возникли какие-то неисправности, то не следует пытаться заняться ремонтом самостоятельно. Следует как можно скорее вызвать специалиста.

Не допускается повреждение трубопроводов, это приведет к затоплению ниже расположенных этажей.

ВЕНТИЛЯЦИЯ

Вентиляция помещений квартиры - с естественным побуждением. Удаление воздуха (вытяжная вентиляция) обеспечивается через каналы, размещенные в капитальных стенах. Приток воздуха неорганизованный, осуществляется через открывающиеся створки окон (периодическое или постоянное проветривание). Не подогретый наружный приточный воздух подается в верхнюю зону помещений. Вытяжка осуществляется через каналы санузлов, ванных и кухонь с выпуском воздуха в атмосферу через вытяжные шахты, установленные на кровле здания. На вытяжных отверстиях требуется установить вентиляционные регулируемые решетки Р-150 с соблюдением проектной площади «чистого» сечения».

Для перетекания воздуха из помещений в помещения внутренние двери жилых комнат, двери кухни и санитарных помещений должны иметь зазор снизу дверного полотна не менее 20 мм. Запрещается заделывать щели под дверями в санузлы, кухни и межкомнатными дверями.

Запрещается нарушать целостность стенок вентиляционного канала (сверлить отверстия, разбирать кирпичную кладку стен в местах прохождения вентиляционных каналов) это может привести к нарушениям работы вентиляции.

Запрещается устанавливать вентиляторы и кухонные вытяжки с электромеханическим побуждением в имеющиеся вентиляционные каналы. При установке бытовых вентиляторов с электромеханическим побуждением в имеющиеся вентканалы квартир многоэтажных домов - при их включении происходит «запирание» воздуха в каналах.

Запрещается клеить вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению.

Рекомендуется систематически чистить вентрешетки влажной тряпкой. Устранение конденсата на трубах в санузлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. Стирка и сушка белья в жилых помещениях и кухнях не допускается.

Запрещается уменьшение проектного размера сечения вентиляционного отверстия вентканала.

При нарушении инструкции по эксплуатации вентиляции, в помещениях может наблюдаться повышенная влажность и выпадение конденсата на холодных поверхностях (окнах, наружных стенах и др.).

Причины появления влаги в помещениях

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления пищи и мытья посуды, при мытье полов, в результате жизнедеятельности человека (дыхание), прием ванны или душа, стирка и сушка белья, а также комнатными растениями и цветами:

Источники влаги	Количество выделяемой влаги, г/час
Человек, в состоянии покоя	30-60
Человек, занятый физической работой	250
Комнатные растения средних размеров	5-20

Приготовление пищи и уборка	600-1500
Сушка белья	до 500
Принятие душа или ванны	700-2600
Свободная поверхность воды 1 м ²	40

Влага содержится в воздухе в виде водяных паров, которые обуславливают его влажность. Чем больше влаги содержится в м³ воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух может насыщаться влагой до определенной степени. Например, при температуре 16 °С в м³ воздуха может содержаться не более 13,6 г влаги. При превышении данной величины содержания влаги в воздухе при той же температуре 16°С, часть влаги из воздуха начнет выпадать в виде мелких капель — конденсата. Чем теплее воздух, тем больше водяных паров он может содержать, чем ниже температура воздуха, тем меньше в нем может содержаться влаги: при 10°С в м³ может находиться не более 9,4 г, а при 0°С - не более 4,84 г/м³.

При температуре в комнате 20°С и относительной влажности воздуха 90 % конденсация влаги произойдет на поверхности с температурой 8,3°С, при влажности 70 % — при 14,5 °С, при влажности 50 % - при 9°С.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется в первые два-три года эксплуатации устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах, вешать на наружные стены ковры и картины, оклеивать стены виниловыми обоями.

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 и вентиляционных каналов.

При нарушении инструкции по эксплуатации в части вентиляции, в помещениях может наблюдаться повышенная влажность и выпадение конденсата на более холодных поверхностях (окнах, наружных стенах и др.). Установка наружных и внутренних блоков кондиционеров выполняется только в соответствии с требованиями технических условий, являющихся приложением к данной инструкции.

КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ ВОЗДУХА

Для создания и автоматического поддержания в помещениях требуемых параметров воздушной среды (температуры, влажности, давления, чистоты состава и скорости движения воздуха) независимо от внешних (время года, погода) и внутренних (тепло-, влаго- и газовыделений) факторов предусмотрена дополнительная возможность установки индивидуальных кондиционеров, которую можно реализовать владельцам квартир после ввода жилого дома в эксплуатацию. Для реализации вышеуказанной возможности на фасаде здания определены места для размещения наружных блоков кондиционера (Приложение №1).

Электромонтажные работы по подключению кондиционера выполнить с соблюдением правил электротехнической и пожарной безопасности. Потребляемая мощность кондиционера не должна превышать сумму проектного расчетного энергопотребления жилого помещения.

При установке кондиционера необходимо исключить слив конденсата на фасад здания. Сброс конденсата выполнить в канализацию квартиры через гидрозатвор или в ёмкость, устанавливаемую на лоджии. При установке оборудования собственник обязан принять все возможные меры по снижению шума и вибрации при работе оборудования. В случае появления жалоб от собственников соседних помещений на шум при работе кондиционера, собственник, установивший

кондиционер, обязан в кратчайшие сроки отреагировать на претензии и устранить предъявляемые к работе оборудования замечания в связи с тем, что первоочередным признается право остальных собственников на благоприятную окружающую среду, а установка климатического оборудования, в свою очередь, не является обязательным оборудованием и производится исключительно в целях улучшения свойств одного конкретного помещения.

ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ

Внутренние трубопроводы и подводки к сантехническим приборам холодного и горячего водоснабжения выполнены из полипропиленовых труб.

Внутренние сети бытовой канализации выполнены из труб ПНД (полиэтилена низкого давления) диаметрами 110 и 50 мм. На трубопроводах бытовой канализации предусмотрена установка ревизий и прочисток в соответствии с проектом.

При эксплуатации внутренних систем водоснабжения и канализации необходимо соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией:

- содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
 - не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
 - не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
 - не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, остатки шпаклевки, клея и других строительных растворов;
 - не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру и перегрева воды в системах горячего водоснабжения (нормативы потребления жилищно-коммунальных услуг устанавливаются местными органами исполнительной власти);
 - не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети; - немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
 - оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
 - оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые пластмассовые стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, не наносить царапины на трубы, не красить полиэтиленовые трубы и не привязывать к ним веревки;
 - для ОЧИСТКИ наружной поверхности пластмассовой трубы следует пользоваться мягкой влажной тряпкой, запрещается применять металлические щетки;
 - при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом;
 - не производить скрытую прокладку разводящих систем водоснабжения и канализации с устройством штроб и борозд, в наружных и внутренних стеновых панелях, плитах перекрытия;
 - неисправности в системах внутреннего водопровода и канализации следует устранять методами, рекомендованными «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда».
- При установке электроводонагревателей необходимо ставить обратные клапаны на подающем трубопроводе и запорную арматуру для их отключения от сети при работающем горячем водоснабжении. Несоблюдение этого правила может привести к отсутствию горячей воды во всех квартирах по стояку.

ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

Для электроснабжения квартир от ВРУ отходят распределительные кабельные линии, питающие этажные щиты. В этажных щитах размещены вводные автоматические выключатели, счетчики квартирного учета электроэнергии. В каждой квартире находится щит с автоматами на групповые линии розеток, освещения, электрической плиты.

Эксплуатация электрооборудования жилых зданий должна производиться в соответствии с действующими Правилами устройства электроустановок, Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей, Правилами техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей (ПУЭ, ПТЭ, ПТБ)

Должна быть обеспечена сохранность электрических проводов и электроустановочных изделий, а также сохранность электропроводок, проложенных в кабель-каналах.

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. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления.

Запрещается: иметь в квартирах электроприборы, угрожающие пожарной безопасности дома, электрическим сетям и электрооборудованию.

Запрещается: без письменного разрешения устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой и внутриквартирной электрической сети.

Запрещается использовать электрические плиты для обогрева помещений.

Запрещается устраивать штробы (канавки в кирпиче или бетоне для прокладки для прокладки коммуникаций) и долбить отверстия на стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки.

Запрещается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, других электроприборов и вешать люстры при включенном электропитании.

Обслуживание и ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, а также усилителя коллективных систем приема телевидения должно производиться специализированными предприятиями Минсвязи России по договору с организацией по обслуживанию жилищного фонда.

ПРОТИВОДЫМНАЯ ЗАЩИТА, ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ И ОПОВЕЩЕНИЕ О ПОЖАРЕ

Согласно СП484.1311500.2020, СПЗ.13130.2009 в жилых домах повышенной этажности проектом предусмотрено:

1. Система пожарной сигнализации — предназначена для обнаружения очагов загорания или задымления и передачи сигналов на системы противодымной вентиляции, систему оповещения людей при пожаре и передачи сигналов о пожаре на пульт. Обнаружение пожара происходит при помощи дымовых и тепловых пожарных извещателей, Установленных на потолках квартир и мест общего пользования.

2. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре 3-го типа, предназначена для речевого оповещения с помощью оповещателей при возникновении пожара. Дополнительно для обеспечения путей эвакуации применяются световые указатели «Выход». Световые указатели включены в режиме постоянного свечения. Очередность оповещения— включение оповещателей - на всех этажах одновременно. В квартирах установлены звуковые оповещатели, обеспечивающие оповещение жильцов при возникновении пожарной тревоги.

3. Система оповещения о пожаре может быть включена в режиме передачи сигналов оповещения как автоматически при обнаружении пожара с помощью пожарных извещателей, установленных на потолках в квартирах и коридорах, так и независимо от срабатывания пожарных

извещателей с помощью ручных пожарных извещателей (пожарная кнопка), установленных на путях эвакуации, в случае визуального обнаружения возгорания жильцами.



4. Система противодымной защиты - предназначена для предотвращения задымления при пожаре путей эвакуации (лестничных клеток и общеквартирных коридоров). Система противодымной защиты включает в себя установку поэтажную клапана дымоудаления для удаления дыма из коридоров при пожаре, систему подпора воздуха в шахты лифтов и лестничную клетку, с целью предотвращения распространения продуктов горения при пожаре по вертикали в зданиях повышенной этажности. Система дымоудаления включается как автоматически при обнаружении задымления с помощью пожарных извещателей, установленных на потолках в квартирах и коридорах, так и независимо с ПОМОЩЬЮ устройств дистанционного пуска, установленных на путях эвакуации.



Установка автоматической пожарной сигнализации предназначена для:

- обнаружения загорания в защищаемых помещениях;
- оповещения о пожаре находящихся в жилых помещениях людей;
- контроля положения клапанов дымоудаления;
- включения вытяжной противодымной вентиляции и приточной вентиляции в шахты лифтов при пожаре;

Запрещается: отгораживать перегородками коридор, перекрывая тем самым вытяжку продуктов горения при пожаре из общих коридоров и лифтовых холлов, демонтировать датчики пожарной сигнализации и оповещения о пожаре как в квартирах, так и в местах общего пользования (холлах, коридорах), заклинивать клапаны дымоудаления, снимать ограждающие решетки клапанов дымоудаления. Ручные пожарные извещатели (пожарные кнопки) предназначены для подачи сигнала пожарной тревоги в случае визуального обнаружения пожара. Необходимо бережно относиться к ручным пожарным извещателям (пожарным кнопкам), обеспечивать их сохранность.

В случае нарушения целостности элементов систем пожарной сигнализации, оповещения о пожаре, противодымной защиты- затраты на их восстановление несут собственники помещений жилого дома.



Для дальнейшей эксплуатации противодымной защиты, пожарной сигнализации и оповещения о пожаре необходимо эксплуатирующей организации оформить договор на обслуживание вышеуказанных систем с организацией, имеющей допуск на соответствующие виды работ.

При обнаружении пожара необходимо вызвать пожарные службы 001 или 112 (с мобильного телефона).

СИСТЕМА СВЯЗИ

На каждом этаже в распределительном щите установлен слаботочный бокс. Также через бокс предусмотрено подключение к интерактивным сетям (INTERNET, телефонизация и телевидение). Подключение данных услуг производится после заключения договора на оказание услуг с провайдером.

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

ВАШ ДОМ НАХОДИТСЯ В УПРАВЛЕНИИ
ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МЕГАПОЛИС»
АДРЕС: Г. КИРОВ, УЛ. КРАСИНА, Д.5/4, (ОСТ. УЛ. ЧАПАЕВА)
сайт: (<http://uk-megapolis.pro>), **адрес электронной почты:** vgsyk@yandex.ru

Директор: **Суханов Дмитрий Валентинович** тел. **63-47-84**

Заместитель директора по правовым вопросам:
Сивкова Екатерина Владимировна тел. **57-26-35**

Главный инженер: **Бартов Сергей Викторович** тел. **25-53-95**

Инженеры КиПИА:
Феденистов Василий Александрович тел. **25-53-95**
Кутергин Дмитрий Иванович

Мастер по конструктивным элементам МКД:
Дунин Андрей Анатольевич тел. **57-91-71**

Специалисты по текущему ремонту:
Овчинников Алексей Евгеньевич
Кузнецов Александр Евгеньевич тел. **57-91-71**

Мастер по благоустройству:
Лущикова Людмила Леонидовна
Домрачева Анастасия Михайловна . тел. **57-91-71**

Паспортный стол и бухгалтерия:
г.Киров, ул. Красина, д.5 корпус 3
(паспортист) тел. 69-96-74
(бухгалтер) тел. 69-96-56

РЕЖИМ РАБОТЫ ПАСПОРТНОГО СТОЛА:

Понедельник с 08:00 до 12:00 час.

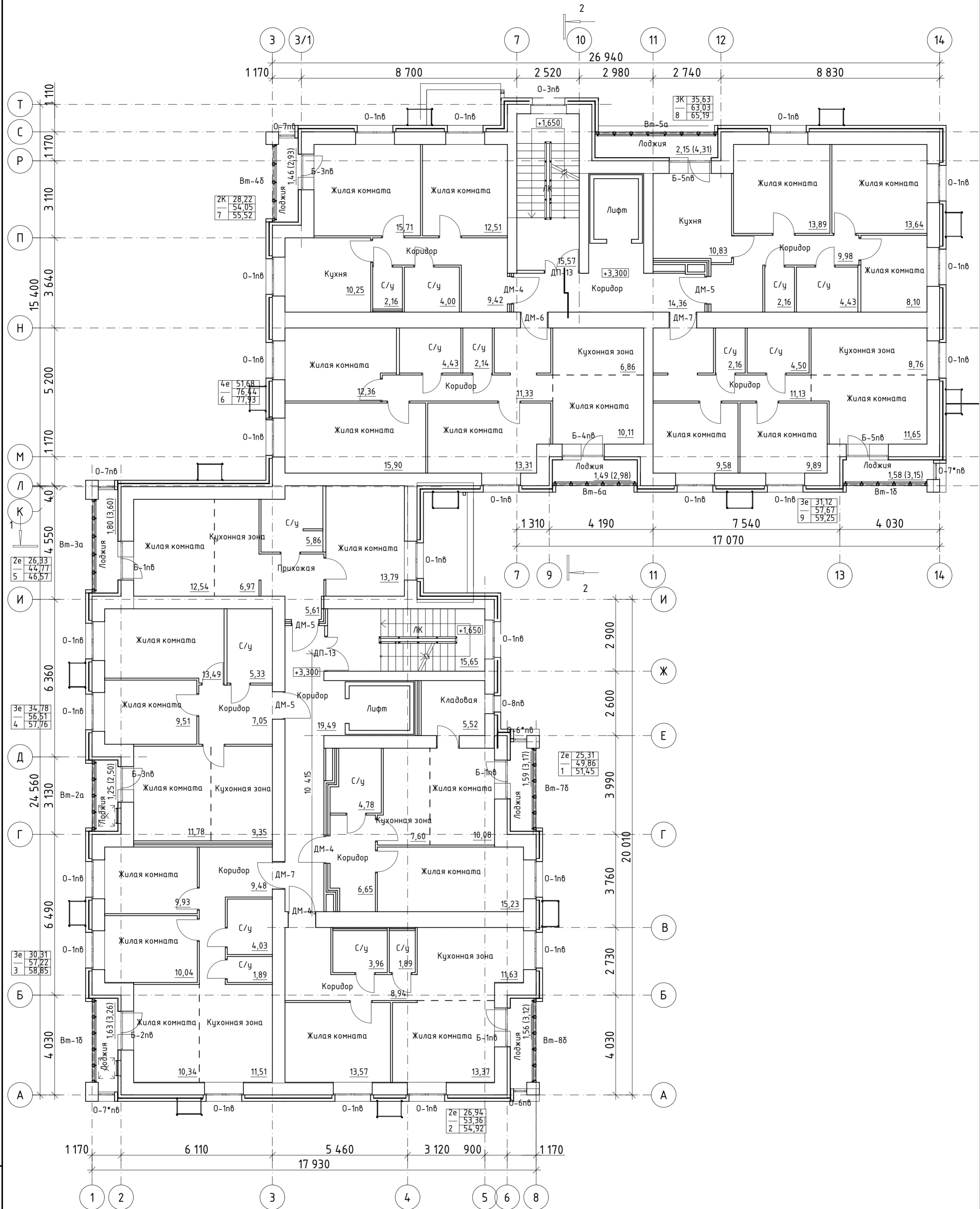
Вторник с 08:00 до 17:00 час.

Среда не приемный день


Четверг с 08:00 до 17.00 час.

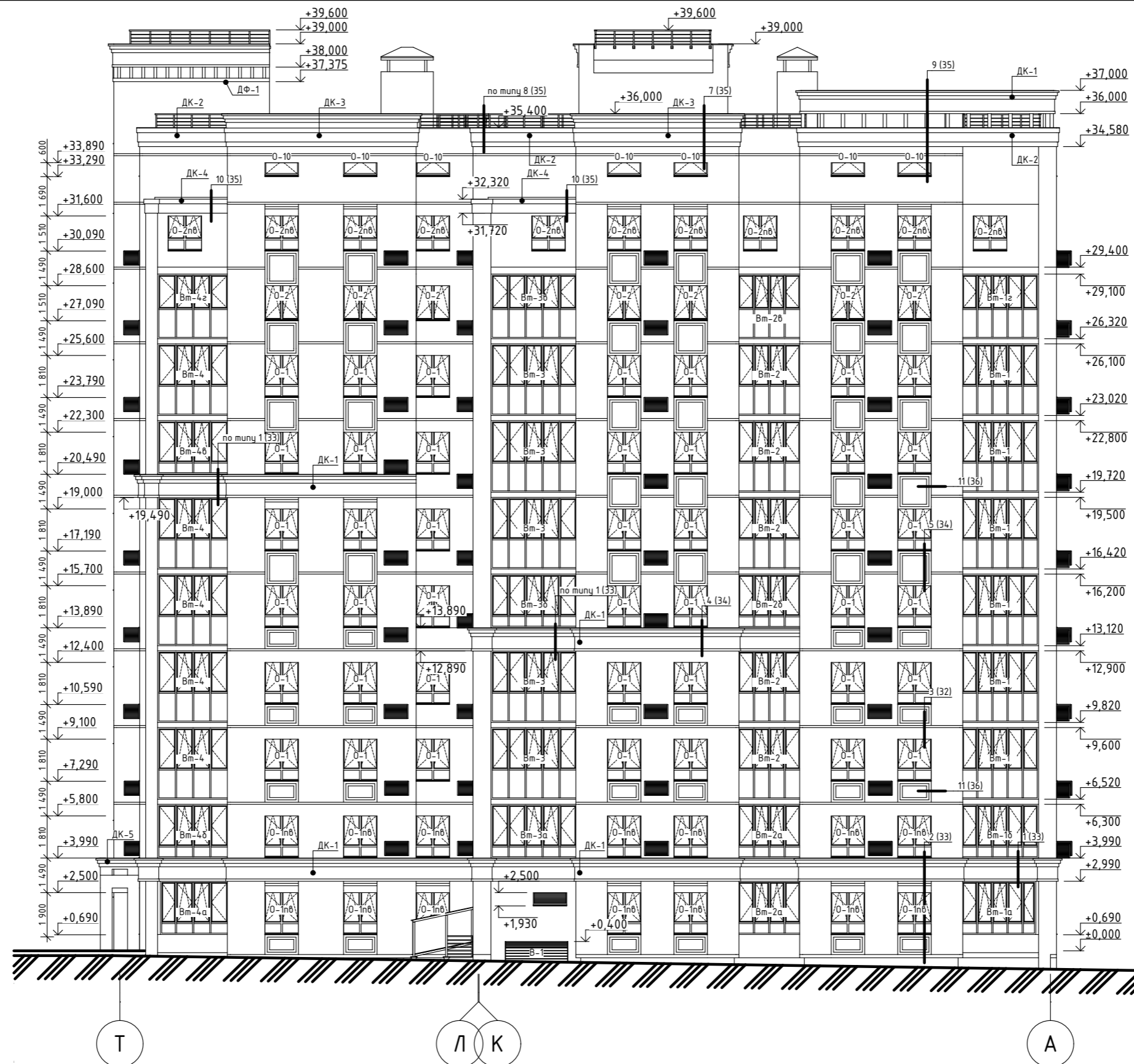
Круглосуточная аварийно-диспетчерская служба тел. **57-31-15**

Маркировочный план этажа



Ивл. № подл. _____
 Подпись и дата _____
 Взамен ивл. № _____

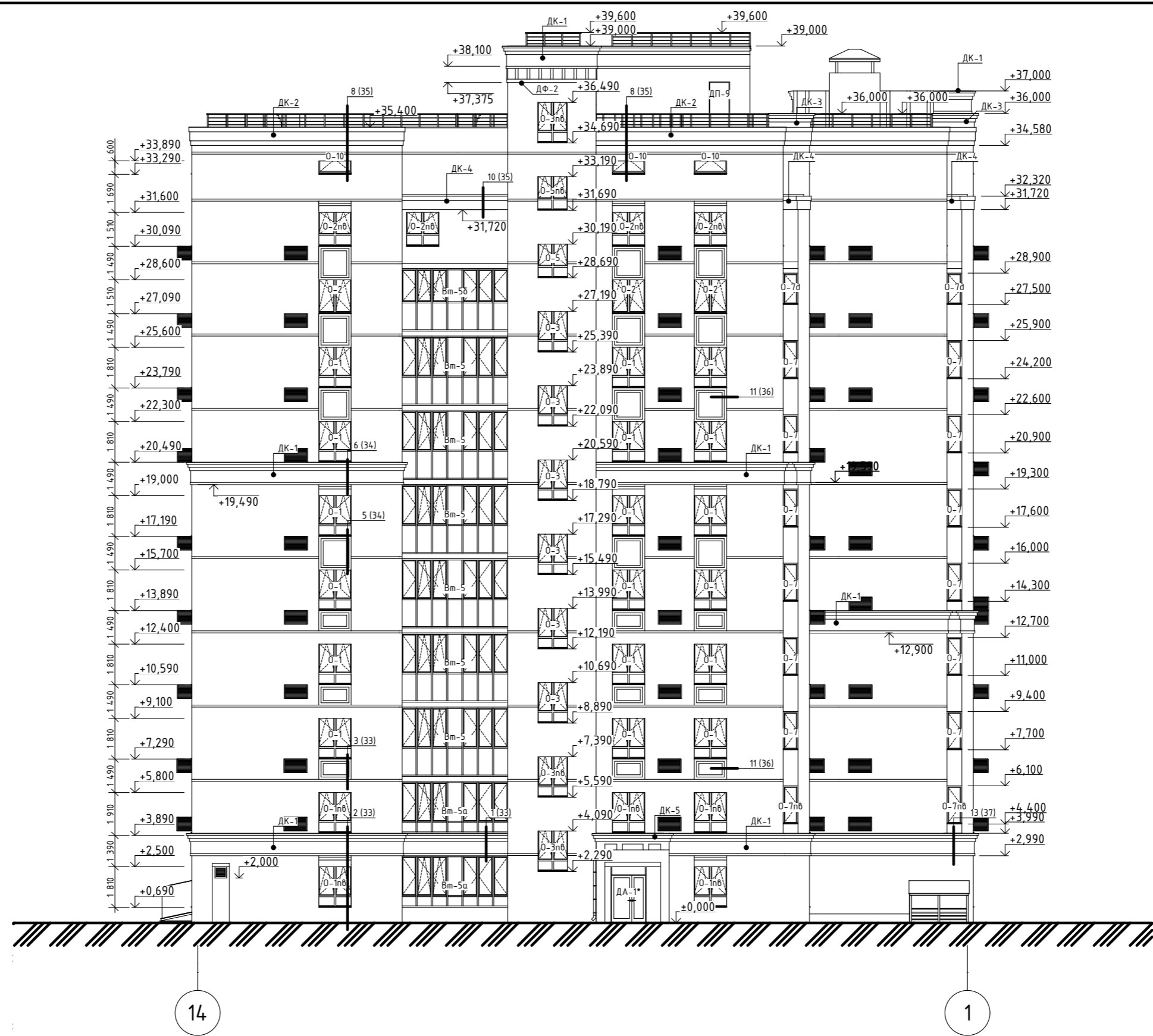
					009-2022-АС1		
					Многоквартирное жилое здание со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Киров, ул. Дерендяева, 70		
Изм.	Кол.уч.	№ докум.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Фёдоров			Р	1	6
ГАП		Бабинцева					
Разраб.		Матюхин					
Н.контр.		Фёдоров					
					Маркировочный план 2 этажа		
							




Взамен инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

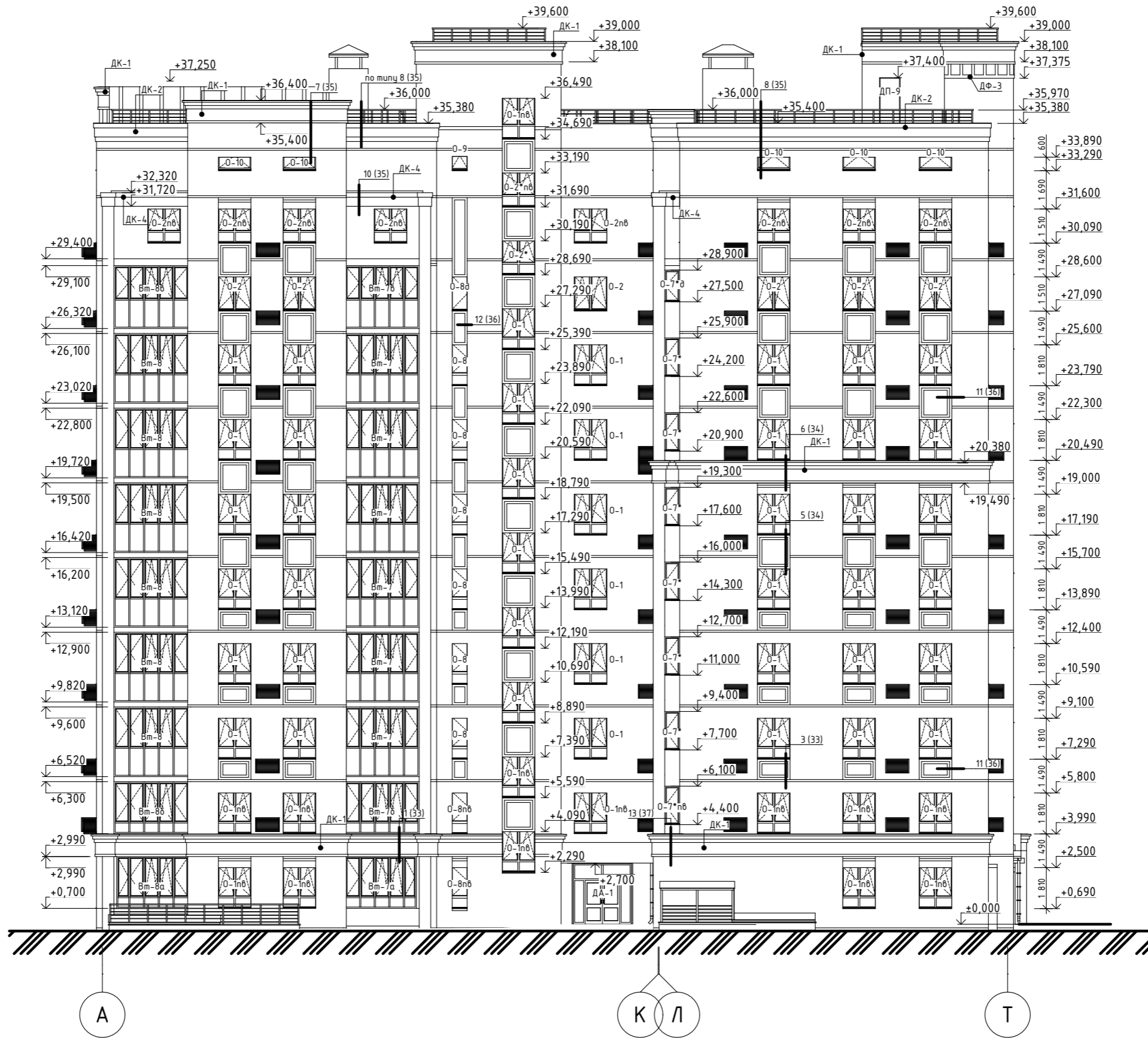
					009-2022-АС1		
					Многоквартирное жилое здание со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Киров, ул. Дерендяева, 70		
Изм.	Кол.уч.	№ докум.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Фёдоров			Р	2	6
ГАП		Бабинцева					
Разраб.		Матюхин			Фасад в осях Т-А		
Н.контр.		Фёдоров					





Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

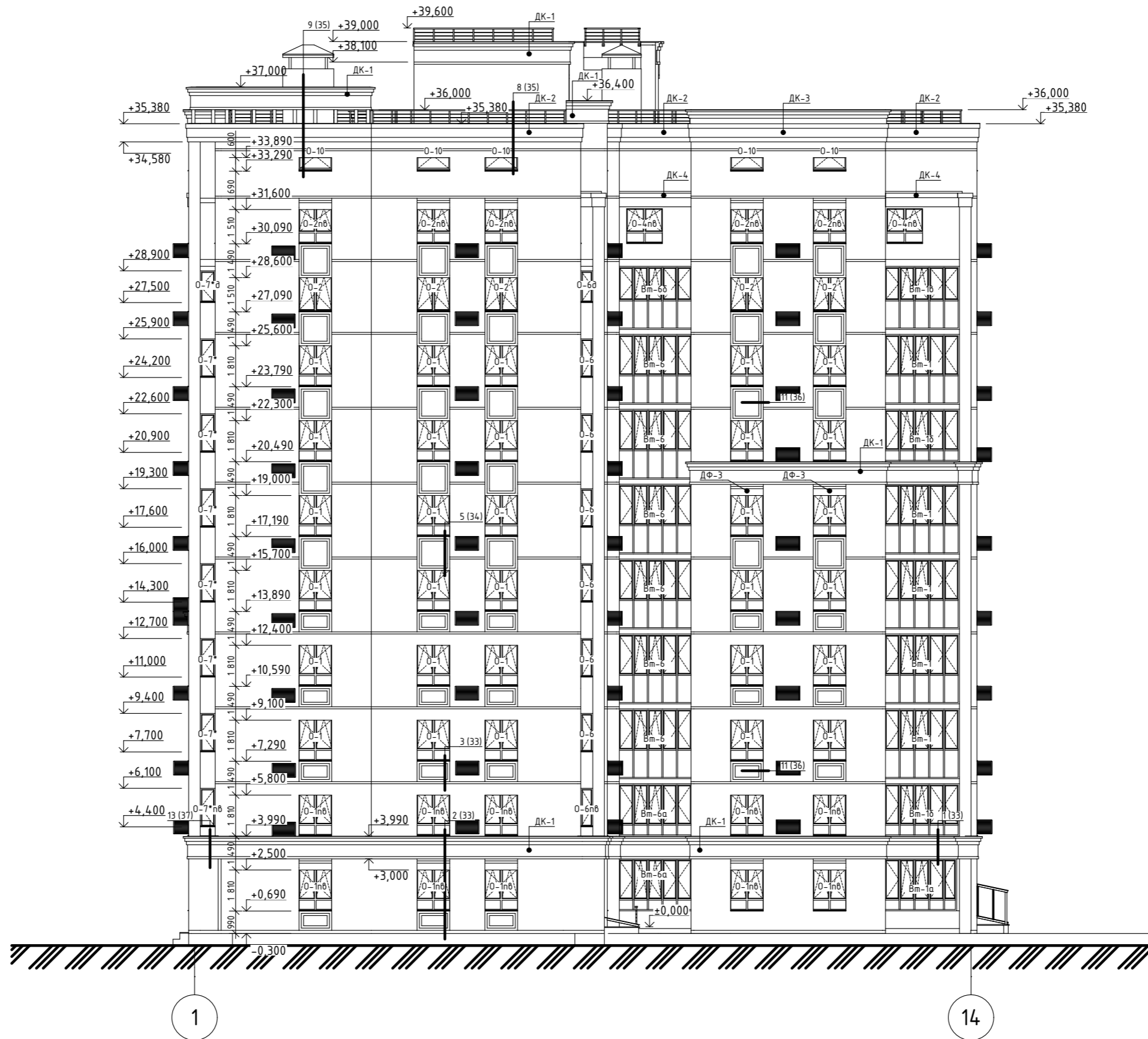
009-2022-АС1					
Многоквартирное жилое здание со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Киров, ул. Дерендяева, 70					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Фёдоров			
ГАП		Бабинцева			
Разраб.		Матюхин			
Н.контр.		Фёдоров			
Фасад в осях 14-1				Стадия	Лист
					Листов
				3	6
					




Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

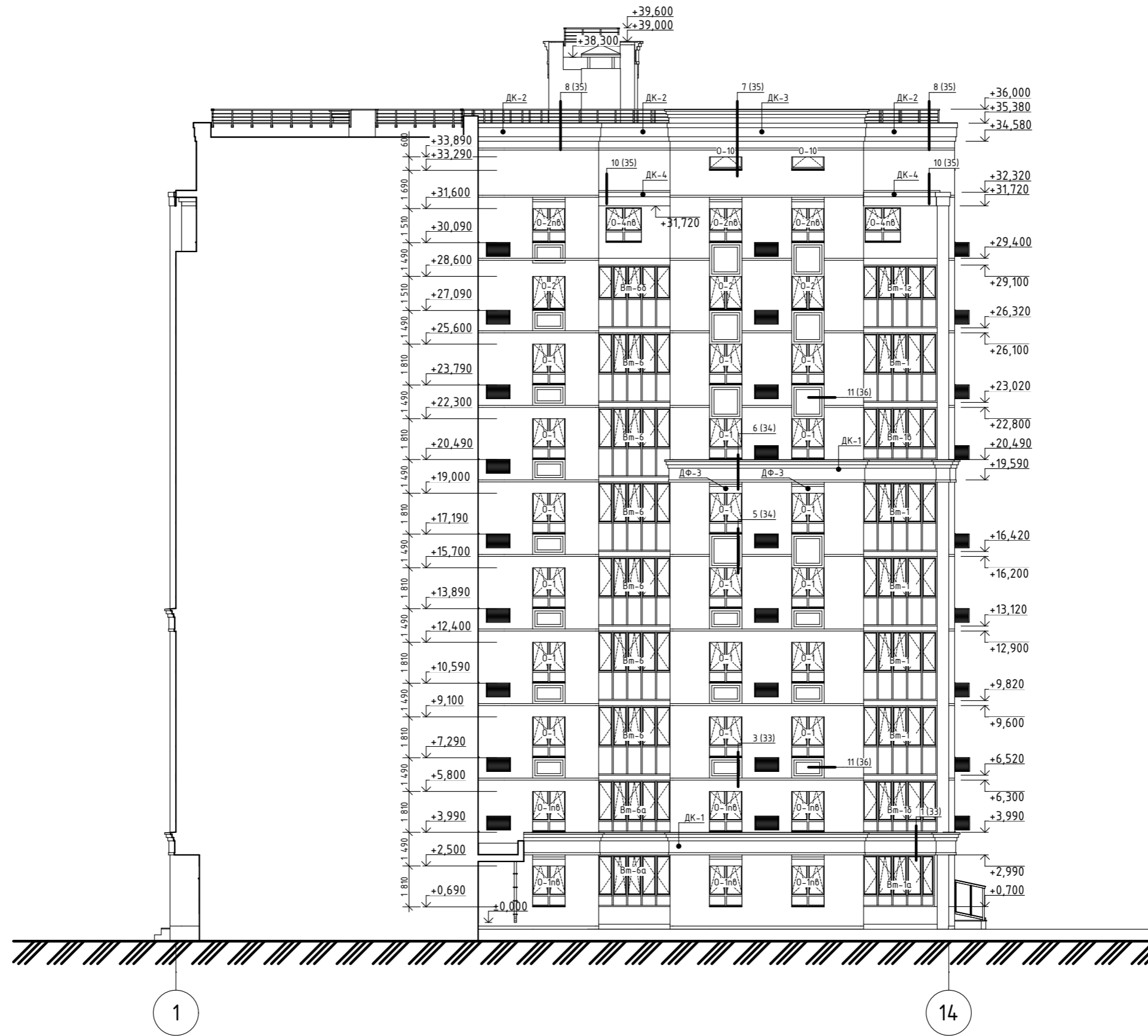
					009-2022-АС1		
					Многоквартирное жилое здание со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Киров, ул. Дерендяева, 70		
Изм.	Кол.уч.	Лист № док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Фёдоров					
ГАП		Бабинцева					
Разраб.		Матюхин					
Н.контр.		Фёдоров			Фасад в осях А-Т		





Взамен инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

					009-2022-АС1			
					Многоквартирное жилое здание со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Киров, ул. Дерендяева, 70			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Фёдоров					5	6
ГАП		Бадинцева						
Разраб.		Матюхин						
Н.контр.		Фёдоров						
						Фасад в осях 1-14		



Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						009-2022-АС1		
						Многоквартирное жилое здание со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Киров, ул. Дерендяева, 70		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Фёдоров					6	6
ГАП		Бабинцева						
Разраб.		Матюхин						
Н.контр.		Фёдоров						
						Фасад в осях 4-14		