
Уважаемый Собственник!

Поздравляем Вас
с приобретением квартиры в ЖК «Башня Свободы»!

Бережное отношение к своему имуществу, местам общего пользования и поддержание культуры добрососедства - залог комфортной и спокойной жизни.

Чтобы обустройство в новом доме прошло легко и просто, мы подготовили «Инструкцию для новосёла» с правилами и рекомендациями по эксплуатации квартир.

С новым домом!

ООО Специализированный
застройщик «СК Легион»



ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации квартир
в многоквартирном доме

жилой дом №77
по улице Свободы

дом № 1.1 (стр.)

Челябинск 2019 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения.
2. Сведения о застройщике. Гарантийные обязательства.
3. Описание жилого многоквартирного дома. Основные характеристики квартир.
4. Сведения об основных конструкциях многоквартирного дома.
5. Сведения об инженерных системах многоквартирного дома.
6. Санитарно-эпидемиологические требования.
7. Требования пожарной безопасности.
8. Переоборудование и перепланировка квартир.
9. Требования о безопасных способах производства отделки и ремонта квартир.
10. Правила безопасного пользования и технического обслуживания инженерно-технического оборудования, элементов отделки.

Приложение 1. Инструкция по эксплуатации оконных и балконных блоков из ПВХ профиля.

Приложение 2. Инструкция по эксплуатации оконных и балконных блоков из алюминиевого профиля.

Приложение 3. Инструкция по эксплуатации конструкций балконного остекления из алюминиевого профиля.

Приложение 4. Информация, предоставляемая изготовителями (поставщиками) элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, приборов.

Приложение 5. Справочник новосела ЖК «Башня Свободы».

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

Настоящая инструкция подлежит хранению участником долевого строительства. В случае отчуждения объекта долевого строительства, участник долевого строительства обязан передать настоящую Инструкцию следующему собственнику.

Внимание! Застройщик рекомендует собственнику при сдаче квартиры в аренду, безвозмездное пользование и т.п. третьему лицу, ознакомить нового правообладателя с настоящей инструкцией.

Жилищные права и обязанности, жилищные правоотношения регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с заключенным договором управляющая организация, привлеченная собственниками жилых помещений для эксплуатации жилого дома, а также сами собственники, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию жилого дома в целом.

Управляющая организация обеспечивает 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 2003 г. № 170).

Собственник жилых помещений несет ответственность за эксплуатацию помещений в его квартире и оборудования и иного имущества в соответствии с разграничением с обслуживающей организацией.

Собственник жилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, 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 доме.

В соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416) управляющая организация, обслуживающая жилой дом, обязана организовать деятельность аварийно-диспетчерской службы в таком доме, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей

деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем, регистрацию и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в жилых домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

Граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

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

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий 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 обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений, а так же в случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

Собственники квартир несут и иные права и обязанности, в том числе запреты и ограничения по содержанию и эксплуатации жилого дома, квартир, оборудования, иного имущества в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Информация о застройщике

Полное фирменное наименование: общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СК Легион» (сокращенное - ООО Специализированный застройщик «СК Легион»).

Местонахождение юридического лица (юридический адрес): 454100, г. Челябинск, ул. Аношкина д.12 н/п 13.

Фактическое местонахождение юридического лица (почтовый адрес): 454100 г. Челябинск, Аношкина, 12, телефон: 281-30-84, факс: 281-30-80.

Режим работы: с 9:00 до 18:00. Суббота и воскресенье – выходные дни.

Информация о гарантийных сроках на объект долевого строительства

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав указанного объекта, составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи между застройщиком и любым участником долевого строительства в жилом доме, в котором находится объект долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи между застройщиком и любым участником долевого строительства в жилом доме, в котором находится объект долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие:

- нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий,

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами,

- а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого

строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Информация о сроке службы входящих в состав жилой квартиры элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий

1. Конструктивные элементы жилого дома, описанные в пункте 4 настоящей инструкции (кроме конструкций кровли) относятся к I группе особо капитальных зданий со сроком службы не менее 75 лет.

2. Сроки службы инженерного оборудования и отделочных материалов жилых домов с учётом проведения планово-предупредительных ремонтов (ППР) конструкций зданий приведены в таблице:

Конструктивные элементы, инженерное оборудование, отделочные материалы	Сроки службы, лет
Полы из керамической плитки по бетонному основанию	80
Окна пластиковые	30
Двери входные	10
Штукатурка монолитная цементно-песчаная	50
Окрасочные материалы: акриловые и поливинилацетатные по штукатурке	8
Отопление:	
Нагревательные приборы	25
Трубопроводы	50
Горячее и холодное водоснабжение:	
Трубопроводы из полипропиленовых труб	50
Водоразборные краны, смесители	20
Канализация:	
Унитазы керамические	20
Ванны и раковины стальные эмалированные	25
Трубопроводы полипропиленовые канализационные	50
Электрика:	
Электропроводка скрытая	30
Вентиляция:	
Воздуховоды	75

3. ОПИСАНИЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИР

Общая информация о жилом многоквартирном доме

Жилой дом №1.1 (стр.), расположенный по строительному адресу: улица Свободы в Центральном районе города Челябинска Челябинской области, входит в группу домов, имеющих общую дворовую территорию с детскими игровыми площадками и площадками для отдыха всех возрастных групп населения. Жилой дом состоит из одной секции.

Жилому дому №1.1 (стр.) присвоен почтовый адрес: г.Челябинск, улица Свободы, 77.

Компоновка жилого дома выполнена с учетом согласованного проекта планировки микрорайона.

Краткие объёмно-планировочные характеристики жилого дома:

Количество секций	1 шт.
Количество этажей (включая подземный и все надземные этажи)	25
Количество жилых этажей	22
Высота подвального этажа	3,37 м
Высота первого этажа (нежилые помещения)	от 4,4 до 5,1 м
Высота жилого этажа (расстояние от защитной стяжки до низа плиты перекрытия, не менее)	2,85 м (2-22 этаж) 3,75 (23 этаж)
Высота технического этажа	2,40 м

Функциональное назначение помещений

В подвальном этаже размещены технические помещения: элек- трощитовая, тепловой пункт, насосная, АПТ, помещения Управляющей организации. Для доступа к техническим помещениям предусмотрены спуски из каждого подъезда, отделённые от основной лестничной клетки противопожарными преградами.

Подземное пространство под дворовыми площадками, проездами и частично под жилыми секциями занято подземной парковкой и кладовыми. Въезд на подземную парковку осуществляется с местного проезда. Контроль за въездом-выездом на автостоянку осуществляется с диспетчерского охранного пункта. Для удобства пользования автопарковкой предусмотрено сообщение жилого дома с помощью пассажирских лифтов с типового и первого этажей через тамбур-шлюз, также с первого этажа из мест общего пользования через тамбур-шлюз.

На кровле парковки в уровне первого этажа размещаются дворовые площадки - детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха взрослых и т.д.

Въезд в автопарковку решен таким образом, что автомобили не проезжают

по территории дворов жилых домов, что благотворно влияет на экологическое состояние дворовой среды.

На первом этаже располагаются нежилые помещения социально-бытового назначения, дошкольное внешкольное учреждение, тренажерный зал. Каждое нежилое помещение имеет свой отдельный вход. Вход в дошкольное внешкольное учреждение через первый этаж мест общего пользования в Северной Башне. Вход в тренажерный зал через первый этаж мест общего пользования в Южной башне. Вход в жилую часть дома расположен с двух сторон фасада - с улицы Свободы и с улицы Труда.

Жилой дом оборудован лестничной клеткой типа Н1.

Жилой дом согласно постановлению №225-0 от 11.08.2010, мусоропроводами не оборудуется. Для сбора ТБО генпланом предусмотрена площадка с контейнерами.

Состав и основные характеристики общего имущества многоквартирного дома

В состав общего имущества многоквартирного дома включаются помещения, принадлежащие собственникам на праве общей долевой собственности, а именно:

- помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, спортивные и детские площадки, расположенные на указанном земельном участке, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома;

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов,

вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов дома, сетей (кабелей) от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Общее описание квартиры, входящей в состав жилого многоквартирного дома, переданной застройщиком участнику долевого строительства по договору с Черновой отделкой (В1).

Объект долевого строительства передаётся собственнику со следующими выполненными работами:

- предусмотрены точки подключения к горячему-холодному водоснабжению и канализации в санузлах и кухне (кухне-столовой, кухне-гостиной) – без дальнейшей внутренней разводки по помещениям, с установкой приборов учета расхода ХГВС в техническом помещении на площади общего пользования, а также установкой унитаза и раковины со смесителем и сантехнической обвязкой в одном (ближайшем к входной двери) санузле;
- электропроводка выполнена до вводного автомата внутриквартирного накладного щитка без разводки по квартире, с установкой возле входной двери одной розетки и осветительного патрона с выключателем; электросчетчик – в этажном щитке;
- смонтирована система отопления с двухтрубной разводкой по квартире в конструкции пола, с устройством регулируемого водяного теплого пола в ванных комнатах и установкой отопительных приборов, согласно проекту, теплосчетчик – в техническом помещении на площади общего пользования;
- в квартире, согласно проекту, предусмотрена комбинированная система вентиляции: естественная приточная система вентиляции через оконные регулируемые клапана и механическая вытяжная система, подключенная к центральной вытяжной установке, с разводкой воздуховодов по помещениям и установкой оконечивающих устройств (диффузоров). Предусмотрена возможность подключения вытяжного зонта на кухне в вытяжной короб с паспортной производительностью не более 600 м³/ч, фактической не более 200 м³/ч. Для естественного притока предусмотрены оконные клапаны с возможностью плавного регулирования подачи воздуха.
- в квартире выполнено устройство стяжки для укрытия трубопроводов под покрытие других типов полов (за исключением балконов и лоджий с прибором отопления);
- в квартире выполнены межкомнатные перегородки из керамического кирпича, в соответствии с проектом;

- установлены окна из профиля ПВХ, с 2-х камерным энергосберегающим стеклопакетом; в оконной конструкции все створки поворотные, одна поворот-откидная; в окнах, выходящих на балконы (лоджии), могут быть «глухие» элементы и конструкции только с поворотными створками;
- лоджии с прибором отопления, остеклены окнами из профиля ПВХ, согласно проекта; в оконной конструкции есть «глухие» элементы, поворотные и не менее одной поворот-откидной створки;
- в квартирах с высотой помещения более трех метров установлены окна из алюминиевого профиля с термоизоляцией согласно проекта; в оконной конструкции все створки поворотные, одна поворот-откидная, «глухие» элементы в верхней части окна;
- в окнах с заниженной подоконной зоной могут быть «глухие» элементы в нижней части окна;
- балконы (лоджии), остеклены (распашная алюминиевая система без термоизоляции); в балконной конструкции есть «глухие» элементы, поворотные и не менее одной поворот-откидной створки; для естественного притока воздуха предусмотрены отверстия в горизонтальных ригелях балконного остекления.
- в квартиру заведены гофрированные трубы для возможности подключения в этажном щите к системам телевидения, интернета, видеодомофона и телефона;
- в квартире установлена и подключена радиоточка;
- в прихожей квартиры установлен тепловой пожарный извещатель, подключенный в сеть адресной системы пожарной сигнализации жилого дома;
- установлена металлическая входная дверь;

За исключением: выравнивания и отделки потолков, штукатурки, шпаклевки и отделки стен; установки подоконников и отделки откосов окон; подготовки и устройства чистовых полов; облицовки керамической плиткой стен кухонь, ванных комнат, санузлов, балконов и лоджий с прибором отопления, жилых комнат и прочих помещений; установки других сантехнических приборов, кроме выше перечисленных; межкомнатных дверей; электроплит, решеток на вентиляционные отверстия. Работы по зашивке стояка канализации производятся собственником с учетом требований СП30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Несущая система секций жилых домов представляет собой железобетонный связевой каркас, состоящий из колонн, пилонов и монолитного ядра жёсткости.

В качестве основных несущих элементов жилых домов приняты:

- монолитная фундаментная плита на свайном основании толщиной не менее 1200мм;

- монолитные железобетонные колонны, сборные колонны;
- монолитная железобетонная диафрагма, объединяющая единым ядром жесткости лифтовые шахты, лестничную клетку, лифтовой холл;
- перекрытия – монолитные железобетонные толщиной 200мм;
- монолитные железобетонные пилоны.

Наружные стены жилого дома двух типов:

- система фасадная теплоизоляционная композитная (СФТК): внутренний слой – кирпичная кладка из керамического пустотного кирпича толщиной 250мм; утеплитель – фасадные минераловатные плиты; наружный облицовочный слой – декоративная штукатурка.

- навесная фасадная система (НФС): внутренний слой – кирпичная кладка из керамического пустотного кирпича толщиной 250мм; утеплитель – фасадные минераловатные плиты; наружный облицовочный слой – декоративные панели из композитного материала

Внутренние межквартирные перегородки выполнены из керамического пустотного кирпича толщиной 250мм. Межкомнатные перегородки выполнены из керамического пустотного кирпича толщиной 120мм.

Теплые лоджии, входящие в тепловой контур здания, оборудованы приборами отопления. На теплых лоджиях установлены окна из ПВХ профиля с энергосберегающими стеклопакетами.

Балконы и лоджии, не входящие в тепловой контур здания по проекту, являются летними помещениями и в них не предусмотрены отделка и утепление конструкций.

Ограждающие конструкции неотапливаемого балкона или лоджии (наружное остекление, кирпичные экраны, плиты перекрытий, узлы примыкания к стенам и перекрытиям) служат для защиты внутреннего пространства от атмосферных осадков. Дополнительная Герметизация ограждающих конструкций помещений балконов и лоджий не предусматривается. При неблагоприятных погодных условиях возможно проникновение атмосферных осадков на неотапливаемый балкон (лоджию).

Перед проведением отделочных работ на балконе (лоджии), собственник должен самостоятельно провести мероприятия по герметизации поверхностей и стыков ограждающих конструкций.

Кровля - утепленная с рулонной гидроизоляцией по стяжке с внутренним организованным водостоком.

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Электроосвещение, электрооборудование

Для обеспечения электроэнергией квартир в этажных коридорах устанавливаются отдельно стоящие этажные силовые электрические и слаботочные щиты. В силовых этажных щитах устанавливаются счетчики электроэнергии и автоматические выключатели.

В квартирах предусмотрена установка накладного щитка, с установленным в нем трехполюсным автоматическим выключателем типа ВА47-29, $I_p=16A$, для группы питающий розетку и патрон при входе. Сеть в квартире выполняется 3-х проводным кабелем с медными жилами типа ВВГнг - LS - $3 \times 2,5 \text{ мм}^2$.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в каждой секции жилого дома выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется естественные заземлители - стальная арматура железобетонного фундамента здания.

Для освещения коридоров, лифтового холла, 1 этажа применены светодиодные светильники. В квартирном холле светильники оснащены датчиками движения. Управление дворовым освещением, выполнено от реле времени.

Система вентиляции

Для вентиляции жилой части многоквартирного дома предусмотрена комбинированная система вентиляции: центральная вытяжная вентиляция с механическим побуждением и естественная приточная система. Вытяжной вентилятор расположен в вент.помещении на кровле здания.

Приток воздуха предусмотрен с помощью системы оконных клапанов в каждую жилую комнату квартиры и на кухню, вытяжка предусмотрена из кухонь, санузлов, ванных, кладовых и гардеробных каждой квартиры. Удаление воздуха в квартире предусмотрено через регулируемые вытяжные диффузоры.

Такая вентиляционная система позволяет создавать в квартире постоянный воздухообмен, то есть автоматическую подачу наружного воздуха и автоматическое удаление воздуха, без открывания окон и дверей.

На кухне дополнительно предусмотрена возможность подключения кухонного вытяжного зонта фактической производительностью не более $200 \text{ м}^3/\text{ч}$. Отверстие находится с торца воздуховода, заглушено на случай отсутствия использования (для квартир без натяжного потолка). В квартирах, передающиеся собственнику с натяжными потолками, предусмотрен диффузор в натяжном потолке, в месте предполагаемой установки плиты, полностью перекрытый на случай отсутствия использования.

Расчетные параметры воздухообмена в жилых квартирах:

Помещение	Величина воздухообмена, м ³ в час, не менее
Жилая комната	3м ³ на 1м ² жилой площади
Кухня с электроплитой	60
Ванная, душевая, совмещенный санузел	25
Гардеробная, кладовая	10

Для предотвращения распространения продуктов горения при пожаре, в узлах соединения этажных воздухопроводов, проложенных в квартирном холле, установлены противопожарные нормально открытые клапана с пределом огнестойкости не менее 90 мин и электромагнитным приводом.

Система отопления

Источником теплоснабжения зданий является крышная котельная с температурным графиком 105-70°С. Теплоноситель в системе отопления – вода с параметрами 90-65°С.

Процесс передачи тепловой энергии от крышной котельной в жилой дом осуществляется в индивидуальном тепловом пункте (ИТП), который располагается в подвале жилого дома №1.1. В тепловом пункте устанавливаются: теплообменник на систему отопления 1 зоны дома №1.1 и 1 и 2 зон дома №1.2, теплообменники на горячее водоснабжение домов 1.1 и 1.2, циркуляционные насосы (1 рабочий, 1 резервный) на систему отопления, насос на циркуляцию ГВС (1 рабочий), подпиточные насосы (1 рабочий, 1 резервный).

В крышной котельной предусмотрен коммерческий учет тепла.

ИТП в жилом доме автоматизированный, обеспечивающий регулирование подачи тепла в систему отопления в зависимости от изменения температуры наружного воздуха.

Для жилой части и встроенно-пристроенных объектов социально-бытового обслуживания населения выполнены отдельные системы отопления. Для каждого нежилого помещения предусмотрен коммерческий учет тепла.

Вертикальные стояки и распределительные коллекторы системы отопления расположены в техническом помещении на каждом жилом этаже. Индивидуальные приборы учёта тепловой энергии на каждую квартиру установлены после запорной арматуры в этажном техническом помещении.

В квартирах выполнена разводка системы отопления из «сшитого» полиэтилена, которая подключена в этажном техническом помещении к стоякам отопления через распределительный коллектор и запорную арматуру.

Поквартирная разводка трубопроводов выполнена в стяжке пола и проложена в защитном гофрированном кожухе. В ванных комнатах предусмотрен регулируемый водяной теплый пол.

Исполнительные схемы прокладки труб передаются Собственникам помещений.

Стояки и магистральные трубопроводы системы отопления - стальные водогазопроводные и стальные электросварные трубы.

Отопительные приборы в квартирах - стальные панельные радиаторы с боковым подключением

Для балансировки системы отопления устанавливается автоматический регулятор перепада давления на каждом ответвлении (этаже) к распределительному коллектору (в техническом помещении). Для балансировки квартир между собой предусмотрены ручные балансировочные клапаны. Регулирование теплоотдачи отопительных приборов и теплого пола осуществляется с помощью клапана с термостатическим элементом.

Расчетные параметры воздуха в жилых квартирах:

Помещение	Расчётная температура воздуха в холодный период/ при угловом размещении помещения, °С
Жилая комната	21-23
Кухня с электроплитой	19-21
Кухня - гостиная	21-23
Ванная, душевая, совмещенный санузел	24-26

Водоснабжение, канализация

Водоснабжение объекта предусматривается от действующего городского водовода по ул. Труда на участке от ул. Свободы до ул. Красноармейской.

На вводе для учета воды устанавливается водомерный узел со счетчиком и электрозатвором на обводной линии для пропуска пожарного расхода воды. В подвальном этаже находятся две насосных станции хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения. Для обеспечения потребного напора в насосной установлены рабочие и резервные насосы.

Вертикальные стояки системы холодного и горячего водоснабжения расположены в техническом помещении квартирного холла. Поквартирная разводка осуществляется через распределительный коллектор, который так же располагается в техническом помещении, далее по трубопроводам в конструкции защитной стяжки по квартирному холлу и квартире. Для поддержания необходимого давления в трубопроводах, на распределительном коллекторе используется редуктор давления и предохранительный клапан. На распределительном коллекторе предусматривается установка квартирных водосчетчиков, а также установка обратных клапанов для предотвращения перетока воды.

Разводка водопровода от водосчетчика до точек водоразбора в конструкции пола выполнена трубами из сшитого полиэтилена в защитном гофрированном кожухе. Стояки и магистральные сети холодного и горячего водоснабжения выполнены из труб полипропиленовых в трубчатой теплоизоляции.

Противопожарный водопровод выполнен из стальных электросварных труб.

В квартирном холле располагаются пожарные шкафы с пожарными кранами. На каждом этаже находится кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы, находящиеся в подвальной этаже здания.

В каждой квартире в санузле установлен отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения «РОСА».

Горячее водоснабжения осуществляется от теплообменника с принудительной циркуляцией.

Водоснабжение 1 этажа (офисов) осуществляется от магистралей жилого дома с разводкой под потолком тех.подвала металлопластиковыми трубами с установкой водосчетчиков на каждый офис и одного общего редуктора давления.

Отвод стоков предусмотрен в уличную канализацию отдельными выпусками, от жилой части здания и от офиса. Канализационные стояки и горизонтальные участки по тех.подполью выполнены из пластиковых труб.

Здание оборудуется системой внутренних водостоков с выпуском в городскую сеть ливневой канализации. Вертикальные трубопроводы и горизонтальные участки выполнены из стальных труб.

Слаботочные сети

Системы связи

- Разводка слаботочных сетей (телефон, интернет, домофон, телевидение) выполнена до этажного щита. От этажного щитка до квартиры, под слаботочные сети проложены трубопроводы за уровнем подвесного потолка квартирном холла.

- По заявке, собственник квартиры может подключиться к любому оператору связи, присутствующему в жилом доме.

- В квартирах на кухнях предусмотрена радиорозетка для централизованного оповещения.

Система доступа

Доступ на закрытую дворовую территорию и в подъезд жилого дома ограничен и осуществляется по электронному ключу.

Доступ посетителей на территорию двора осуществляется посредством домофонной связи с собственником или консьержем. Въезд и выезд осуществляется посредством связи с постом мониторинга.

Границы эксплуатационной ответственности между инженерными сетями, входящими в состав объекта долевого строительства, и внешними инженерными сетями (общим имуществом многоквартирного дома):

Инженерная система	Граница эксплуатационной ответственности
Электроосвещение, электрооборудование	Питающий кабель от точки присоединения к нижним зажимам вводного квартирном автомата в этажном электрощите в сторону квартиры

Вентиляция	Шумоглушители вытяжных воздуховодов, расположенные в квартирном холле, перед входом в жилые помещения за подвесным потолком
Отопление	Первое отключающее устройство от распределительного коллектора этажного сантехнического помещения
Система водоснабжения	Первое отключающее устройство от распределительного коллектора этажного сантехнического помещения
Система водоотведения	Раструбное соединение места врезки внутренней системы канализации в общедомовой стояк
Слаботочные системы	Коммутационный узел в этажном электрощите расположенном в квартирном холле

Сведения о приборах учета коммунальных ресурсов (расположение приборов, их тип, сроки поверки)

Индивидуальный прибор учета	Место установки	Тип	Срок поверки
Индивидуальный прибор учета тепловой энергии	установлен после запорной арматуры в этажном техническом помещении	«Multidata S1-1 CMF» «Zenner»	Первичная поверка выполняется в аккредитованной Госстандартом РФ поверочной лаборатории. Периодическая поверка осуществляется метрологическими службами, аккредитованными Госстандартом на право поверки счетчиков количества теплоты. Межповерочный интервал – 4 года. Дата первичной поверки указан в паспорте изделия.
Индивидуальный прибор учета электрической энергии	установлен после вводного автомата в этажном электрощите	НЕВА или ЕКФ Трехфазный однотарифный	Межповерочный интервал – 16 лет. Дата первичной поверки указан в паспорте изделия.

Индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды	установлены после запорной арматуры в этажном техническом помещении	Экватор СВКМ магнитозащищенный	Межповерочный интервал – 6 лет. Дата первичной поверки указан в паспорте изделия.
--	---	--------------------------------	---

Все индивидуальные приборы учета находятся на балансе потребителя (собственника квартиры).

Дата первичной и очередной поверки указаны в паспорте, который выдается собственнику квартиры обслуживающей организацией.

6. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Обеспечение микроклимата в жилой квартире

В жилом доме предусмотрены технические решения для создания и поддержания микроклимата и чистоты воздуха со следующими параметрами:

Температура воздуха (в холодный период)	+16 ... +26°C
относительная влажность воздуха	30 – 45%
скорость движения воздуха	0,2 м/с
величина воздухообмена в жилых комнатах	3 м ³ /ч (на 1м ² жилой площади)
величина воздухообмена в кухнях	60 м ³ /ч
величина воздухообмена в сан.узлах и ванных комнатах	25 м ³ /ч
величина воздухообмена в кладовых и гардеробных	10 м ³ /ч

Для регулирования теплоотдачи и отключения отопительных приборов установлены терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу индивидуального отопительного прибора и соответственно температуру в любой комнате.

Для регулирования расхода вытяжного воздуха предусмотрены диффузоры с возможностью регулировки потока воздуха. Вращая «тарельчатую» часть диффузора по часовой или против часовой стрелки можно регулировать объём воздуха подаваемого в помещение. Для регулирования расхода приточного воздуха предусмотрены оконные клапаны с возможностью плавной регулировки подачи воздуха.

Соблюдение санитарно-гигиенических правил жильцами жилого дома

Собственники жилых квартир обязаны выполнять следующие требования:

- Содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- Соблюдать чистоту и порядок в подъезде, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- Не совершать действий, нарушающих покой граждан и тишину в рабочие дни в период времени с 22 до 6 часов, а в выходные (субботу и воскресенье) и нерабочие праздничные дни - с 23 до 8 часов, выражающихся в:
 - использовании телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, объектах мелкорозничной торговли (киосках, павильонах, лотках), повлекшем нарушение покоя граждан и тишины;
 - действиях, сопровождающихся звуками (игре на музыкальных инструментах,

крике, свисте, пении и др.), повлекших нарушение покоя граждан и тишины;

- непринятии мер по отключению звуковой охранной сигнализации автомобилей, а также действиях, совершаемых в процессе эксплуатации транспортных средств, повлекших нарушение покоя граждан и тишины;

- использовании пиротехнических средств, повлекшем нарушение покоя граждан и тишины.

• Допустимые уровни звука проникающего шума в жилые помещения квартир не более: с 7 до 23 часов – 45 dBa, с 23 до 7 часов – 30 dBa;

• Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;

• Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

Не допускается хранение и использование в жилых помещениях опасных химических веществ, загрязняющих воздух;

Не допускается выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;

Не допускается захламление, загрязнение и затопление жилых помещений, подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений.

Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах и на лестничных клетках жилого дома;

Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.

7. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Одной из основных обязанностей собственников квартир в многоквартирных жилых домах (далее в тексте – жителей), является забота о пожарной безопасности своих квартир, индивидуальных подвальных помещений и помещений общего пользования.

Пожарная безопасность обеспечивается посредством:

- Объёмно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага.

В здании для защиты от проникновения огня используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл.

- Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.

Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. Эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку.

- Первичных средств пожаротушения.

В здании имеется противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенными в пожарных шкафах в квартирных холлах каждого этажа.

- Систем автоматического удаления дыма (противодымная защита).

Для удаления продуктов горения и термического разложения, используются устройства и средства механической вытяжной противодымной вентиляции, установленные в коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара. Для включения системы противодымной защиты предусмотрена кнопка (оранжевого цвета), расположенная на каждом этаже в квартирном холле возле двери, ведущей в лифтовый холл. Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности (для удаления дыма из поэтажных коридоров). Автоматически при срабатывании пожарной сигнализации либо при нажатии кнопки ручного запуска срабатывает система противопожарной защиты: открываются клапаны на этажах (где произошёл пожар) и включаются вентиляторы (работа которых сопровождается шумом) для удаления дыма и создания подпора воздуха в шахты лифтов и лестничную клетку типа Н2.

- Систем обнаружения пожара.

В прихожих квартир установлены тепловые пожарные извещатели, которые включены в сеть адресной пожарной сигнализации дома. Информация о состоянии каждого извещателя выводится в диспетчерский пункт.

В квартирных и лифтовых холлах предусмотрены дымовые пожарные извещатели, а также извещатель ручного запуска системы пожарной сигнализации (красного цвета).

При срабатывании пожарной сигнализации производится:

- Разблокировка дверей с электромагнитными замками (входная группа и лестничная клетка на 1 этаже);
- Запуск системы оповещения о пожаре;
- Отключение системы общеобменной вентиляции;
- Запуск системы противодымной защиты;
- Спуск лифтов на 1 этаж и их отключение.

Содержание территории жилых домов, зданий и помещений

Дороги и подъездные пути к зданиям, постройкам и источникам водоснабжения необходимо содержать так, чтобы при необходимости обеспечить доступ пожарной техники.

Личный автотранспорт парковать таким образом, чтобы не занимать территорию у жилого дома, мешая доступу пожарной техники к зданиям, постройкам или источникам водоснабжения.

В целях обеспечения пожарной безопасности в жилом доме ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- Снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах;
- Загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- Производить работы с использованием тепловых пушек для монтажа натяжных потолков без отключения датчиков пожарной сигнализации в квартире;
- Выполнять объединение квартиры с лоджией/балконом, т.к. балкон/ лоджия являются аварийным выходом во время пожара;
- Хранить газовые баллоны, а так же легковоспламеняющиеся и горючие жидкости на балконах и лоджиях;
- Использовать неисправные электрические приборы и самостоятельно изготовленное нагревательное оборудование;
- Демонтировать противопожарные двери ведущие из квартирного холла в лифтовой, из лифтового холла на лестничную клетку, разблокировать установленные на данных дверях доводчики.

В случае возникновения пожара в квартире, подъезде жители обязаны:

- Незамедлительно сообщить о пожаре по городскому телефону 01 (по мобильному 112) в пожарную охрану и (или) в диспетчерскую службу (тел. 214-12-12), указать место возникновения пожара, фамилию звонящего, а также имеющуюся дополнительную информацию о пожаре. В случае отсутствия телефона необходимо позвать на помощь с балкона или из окна.
- Нажать кнопку (красного цвета), расположенную в квартирном холле возле двери, ведущей в лифтовый холл.
- По возможности приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения, обеспечивая при этом личную безопасность и безопасность дру-

гих лиц. Перед использованием пожарных кранов, расположенных в пожарных шкафах в квартирных холлах, нажать кнопку «Пуск пожаротушения» в пожарном шкафу.

- Выполнять распоряжения руководителя тушения пожара и спасательных работ.
- Информировать руководителя тушения пожара и спасательных работ о людях, которые находятся или могут находиться в зоне опасности, о путях подъезда и источниках водоснабжения.

При необходимости эвакуации, жители жилого дома должны выполнять следующие инструкции:

- Не пользоваться лифтом во время пожара;
- Выполнять распоряжения руководителя пожаротушения и спасательных работ;
- Сохранять спокойствие и не создавать паники; если есть возможность, взять с собой документы, деньги, отключить электрическое оборудование, закрыть окна и двери в квартире;
- Эвакуироваться по путям эвакуации (коридорам, лестничным клеткам), двигаясь к выходу наружу. Если эти действия невозможны – оставаться в квартире и любыми способами информировать спасателей и других людей о своем местонахождении.

8. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Общие положения

Переустройство - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка - изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения в технический паспорт жилого помещения.

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, деятельность которых отвечает требованиям действующего законодательства Российской Федерации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Требования при выполнении переоборудования и перепланировки квартир

При переоборудовании и перепланировки квартир не допускается:

- размещать санузел и ванную комнату (или душевую) непосредственно над жилыми комнатами и кухнями.
- присоединять площадь лоджий и балконов к площади комнат и кухонь.
- изменять конструкции навесных витражных конструкций и конструкций вентилируемого и штукатурного фасада.
- присоединять мест общего пользования к квартире, где расположен электрический стояк с этажным щитом, клапан системы дымоудаления, клапан системы компенсации дымоудаления и другие общедомовые, в т.ч. транзитные коммуникации.
- производить утапливание трубопроводов ХГВС и канализации в кирпичные и ж/б внутренние стены, колонны, вентшахты.

При переоборудовании и перепланировке квартир не допускаются другие действия, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома, к ухудшению инженерных систем здания, к ухудшению сохранности и изменению внешнего вида фасадов, а так же ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры.

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

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

Информация о нормативных (предельных) нагрузках на стены, перекрытия

Строительные конструкции и конструктивные элементы жилой квартиры рассчитаны для приложения дополнительных нагрузок, помимо нагрузок от собственного веса железобетонного каркаса (монолитные плиты перекрытия, колонн, диафрагм жёсткости), защитной стяжки по плите перекрытия, наружных стен, оконных конструкций, кирпичных ограждений экранов балконов и лоджий, остекления балконов и лоджий, межквартирных перегородок, внутренних межкомнатных перегородок*, со следующими нормативными (предельными) значениями:

Нагрузка	Приложение нагрузки	Ед. изм	Значение
Нагрузка на внутреннюю поверхность наружных стен, на каждую поверхность межквартирных, межкомнатных перегородок от навесного оборудования и мебели	Распределённая по площади вертикальной конструкции	Кг/м ²	35
Нагрузка от конструкций пола в любом помещении жилой квартиры	Распределённая по площади конструкции плиты перекрытия (поверх защитной стяжки)	Кг/м ²	61
Полезная нагрузка в любом помещении жилой квартиры (нагрузка от людей, животных, оборудования, мебели)	Распределённая по площади конструкции плиты перекрытия (поверх пола)	Кг/м ²	150
Нагрузка от конструкций пола на балконе, лоджии	Распределённая по площади конструкции плиты перекрытия (поверх плиты перекрытия)	Кг/м ²	187
Полезная нагрузка на балконе, лоджии (нагрузка от людей, животных, оборудования, мебели)	Распределённая по площади конструкции плиты перекрытия (поверх конструкции пола)	Кг/м ²	200
Горизонтальная нагрузка на кирпичные экраны или поручни перил балкона или лоджии	Распределённая по длине в уровне верха кирпичного экрана, либо поручня перил балкона или лоджии	Кг/м.п.	50

***Примечание**

Нагрузка от межкомнатных перегородок при переоборудовании и перепланировке квартиры не должна превышать 300 Кг/м² площади квартиры, либо не должна превышать 700 кг/м.п. длины перегородки.

9. ТРЕБОВАНИЯ О БЕЗОПАСНЫХ СПОСОБАХ ПРОИЗВОДСТВА ОТДЕЛКИ И РЕМОНТА КВАРТИР

В целях безаварийной эксплуатации квартиры и возможного повреждения инженерных систем здания, либо нанесения ущерба собственникам других квартир при осуществлении работ необходимо:

1. Переустройство и перепланировку жилого помещения, переоборудование балконов и лоджий, переоборудование внутренних инженерных сетей – производить только с разрешения управляющей компании, с обязательным предоставлением проекта, согласованного с необходимыми инстанциями.

2. Обеспечить доступ сотрудникам управляющей компании (по удостоверениям) в помещение собственника в период проведения ремонтно-строительных работ для осуществления контроля в соответствии с Жилищным кодексом РФ с целью недопущения нарушения прочности или разрушения несущих конструкций дома, недопущения нарушений в работе инженерных систем дома, соблюдения ремонтными бригадами строительных норм и правил при проведении переустройства (перепланировки) помещения.

3. Перед переустройством инженерных систем внутри квартиры необходимо ознакомиться с актом разграничения балансовой принадлежности инженерной и эксплуатационной ответственности сторон, выданным в управляющей организации.

4. Соблюдать при производстве работ правила пожарной безопасности.

5. Бережно относиться к местам общего пользования.

6. Не совершать действий, нарушающих покой граждан и тишину в рабочие дни в период времени с 22 до 6 часов, а в выходные (субботу и воскресенье) и нерабочие праздничные дни - с 23 до 8 часов.

7. Строительный мусор вывозить самостоятельно в специально отведенные места, складирование в контейнеры не допускается.

Общие правила при проведении строительно-монтажных работ в жилой квартире:

При проведении строительных работ при ремонте жилой квартиры следует соблюдать следующие общие правила:

Запрещается нарушать целостность железобетонных перекрытий, диафрагм жесткости и несущих колонн здания. Нарушением будут считаться штрабы и углубления под коробки розеток в диафрагмах жесткости;

Запрещается менять без согласования с управляющей компанией трубную разводку отопления, ХГВС, приборы отопления, оконные конструкции, остекление балконов;

Запрещается демонтировать гидроизоляционный слой в санузлах и в примыканиях пола к наружным стенам;

Не допускается изменять конструкции наружных стен;

Не допускается складировать строительный мусор на балконах, лестничных маршах и квартирных площадках лестничных клеток, придомовой территории;

Работы, нарушающие целостность защитной стяжки, проводить руководствуясь схемой прокладки трубопроводов, выданной в управляющей компании;

Перед выполнением работ с использованием тепловых пушек для монтажа натяжных потолков необходимо обратиться в управляющую компанию для отключения датчиков пожарной сигнализации в квартире;

Перед проведением электромонтажных работ, необходимо предоставить в управляющую компанию проект электроснабжения квартиры, либо однолинейную схему;

Перед началом проведения строительно-монтажных работ по переустройству системы механической системы вентиляции, необходимо предоставить в управляющую организацию для ознакомления разработанный специализированной организацией отдельный проект или раздел общего проекта на помещение в части переустройства системы механической вентиляции, в составе: план измененной поквартирной разводки вентиляционных коробов, с указанием их сечений, характеристик и месторасположения планируемого к установке на систему вентиляции дополнительного оборудования (вытяжных кухонных зонтов, кондиционеров, обратных клапанов и пр.);

Рекомендуется оштукатурить наружную и внутреннюю стену изнутри квартиры, т.е. закрыть кирпичную кладку цементно-песчаным или другим раствором;

Рекомендуется при устройстве натяжных потолков, для исключения их провисания или втягивания во время эксплуатации, выполнить в полотне не менее 2-х декоративных компенсационных отверстий в каждой комнате;

Рекомендуется для предотвращения образования и удаления конденсата на остеклении балкона (лоджии) во время проведения ремонтно-строительных работ, а так же во время эксплуатации, уменьшать влажность воздуха на балконе путём проветривания, либо с помощью регулируемых переточных устройств;

Перед проведением отделочных работ на балконе, собственник должен провести мероприятия по герметизации поверхностей и стыков ограждающих конструкций;

Не допускается устанавливать приборы отопления на балконах и лоджиях, не входящих в тепловой контур зданий по проекту.

Установка наружных и внутренних блоков кондиционера

Для установки наружных блоков кондиционеров предусмотрены специальные помещения на балконах и лоджиях. Помещения оборудованы вент.решётками, обеспечивающими циркуляцию воздуха, достаточную для эффективного теплообмена системы кондиционирования, а также стояками дренажной системы для отвода конденсата от блоков кондиционеров.

Для эффективной работы кондиционера рекомендуется размещать наружный блок непосредственно близко к вент.решетке, соблюдая при этом требуемые минимальные технологические зазоры, указанные в инструкции по эксплуатации

поставщика сплит-системы. При размещении нескольких наружных блоков рекомендуется устанавливать их друг над другом, используя специальные системы крепления к несущим конструкциям здания.

Запрещается применять другой способ размещения и крепления наружных блоков кондиционеров, кроме указанного в схеме, выданной Собственнику управляющей компанией;

Запрещается устанавливать наружные блоки кондиционеров на кирпичные ограждения балконов и конструкции остекления, не рассчитанные на дополнительную нагрузку от веса оборудования;

Запрещается прокладывать провода фреоноводов кондиционеров по поверхности фасада здания;

Места прохода через наружную стену разводки внешних блоков кондиционера загерметизировать;

Вывод трубки конденсата подсоединить к стояку дренажной системы, предусмотренному на балконе (лоджии).

Сантехнические работы

Запрещается подключать к системе горячего водоснабжения оборудование обогрева пола;

Запрещается производить слив в канализацию остатков раствора цемента и других быстротвердеющих строительных смесей;

Запрещается крепить санитарные приборы и трубопроводы непосредственно к межквартирным стенам и перегородкам, ограждающим жилые комнаты (для обеспечения допустимого уровня шума). Необходимо обеспечить герметичность соединения между стояком канализации и системой канализации, а также системы водоснабжения;

Запрещается нарушать целостность трубопроводов отопления и ХГВС, демонтировать или переносить стояки канализации и дренажной системы.

Электротехнические работы

Запрещается выполнять штробы (канавки) для прокладки электропроводки в железобетонных конструкциях (колоннах, пилонах, диафрагмах), нарушать защитный слой арматуры;

Запрещается выполнять прокладку кабелей на этажных площадках и лифтовых холлах;

Запрещается осуществлять монтаж электропроводки, розеток, выключателей, другого электрооборудования без отключения электропитания на автоматическом выключателе в квартирном щите.

Монтажные работы по переустройству внутриквартирной общеобменной системы вентиляции

В случае монтажа кухонной вытяжки, её фактическая производительность не должна превышать 200 м³/ч;

Запрещается демонтировать обратные клапаны, установленные на вытяжных воздуховодах, во избежание выбросов отработанного воздуха в помещение, при наличии кухонной вытяжки;

Запрещается полностью перекрывать приточные оконные клапана и вытяжные диффузоры в квартире;

Во избежание подсосов воздуха через неплотности, места соединения элементов системы вентиляции перед стыковкой покрывать герметиком, после стыковки – монтажным скотчем.

10. ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ

Электроосвещение, электрооборудование

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

Электрическая сеть в жилой квартире рассчитана на использование современных бытовых электрических приборов и оборудования. Перед подключением оборудования к электрической сети жилой квартиры необходимо ознакомиться с инструкцией по эксплуатации соответствующего оборудования.

Эксплуатацию стационарных электроприборов осуществляет собственник квартиры.

Вентиляция

Не допускается заклеивать вытяжные воздухоораспределители и приточные оконные клапаны или закрывать их предметами домашнего обихода.

Допускается переустройство трассировки пластиковых воздуховодов внутри квартиры по желанию собственника и по согласованию с Управляющей компанией. При этом скорость воздуха в воздуховодах не должна превышать 2,5м/с для исключения возникновения шума.

Допускается замена установленных воздухоораспределителей на воздухоораспределители других фирм. При этом площадь живого сечения вновь устанавливаемых воздухоораспределителей должна быть не менее площади живого сечения установленных воздухоораспределителей.

Отопление

• Перед началом отопительного сезона и каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо очищать их от пыли.

Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (вставить на них, использовать в качестве опоры оборудования, мебели, др.).

Не допускается утапливать приборы отопления в конструкции стен и зашивать отделочными или другими материалами.

Не допускается полностью отключать систему отопления в квартире во время отопительного сезона.

Не допускается использовать абразивные материалы для очистки поверхностей радиатора.

• Необходимо периодически осматривать отопительные приборы на предмет течи и работоспособности.

Не допускается в холодное время года оставлять открытыми окна и балкон-

ные двери во избежание размораживания отопительных приборов.

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

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

Для очистки наружной поверхности полиэтиленовые трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;

При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению;

Не допускается красить полиэтиленовые трубы;

Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;

Не допускается демонтаж установленной застройщиком отсекающей запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения;

Для нормальной работы канализационной системы необходимо систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах;

Для нормальной эксплуатации системы канализации необходимо предусматривать лючки в отделке сан.узлов в местах установки ревизий для осмотра и ремонта общедомовых коммуникаций;

Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, прочистка подводок – через прочистки и сифоны;

В случае долгого отсутствия эксплуатации сантехнических приборов возможно пересыхание гидравлических затворов, тем самым появление запаха канализации. Для устранения данной проблемы необходимо заполнить гидрозатворы приборов водой включив краны.

Необходимо периодически осматривать водоразборную арматуру и трубопроводы холодного и горячего водоснабжения. Не реже 1 раза в месяц производить закрытие/открытие вводных кранов. В случае выявления течи водоразборной арматуры, вводных кранов необходимо перекрыть вводные краны и в случае невозможности самостоятельного ремонта незамедлительно подать заявку в диспетчерскую службу управляющей компании.

Дополнительная информация по эксплуатации мест общего пользования (гостевой сан.узел, велолапомойка и т.п.):

Места общего пользования предназначены для обслуживания жильцов дома.

Поддон в помещении велолапомойки предназначен для мытья колес велосипедов, ополаскивания лап у собак.

Для исключения загрязнения системы канализации в поддоне необходимо после использования очистить решетку трапа от загрязнений.

Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники, поддоны легко-

воспламеняющиеся жидкости и кислоты;

Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;

Другие требования

Собственник обязан своевременно удалять снег и наледь с наружных блоков кондиционеров, а также с другого дополнительного оборудования, установленного им на фасаде здания.

Входные двери, оконные конструкции, остекление балконов

Технические характеристики и условия эксплуатации оконных конструкций и остекления балконов (лоджий) приведены в приложении 1, 2.

Входные двери относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 °С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

Рекомендации по эксплуатации входной двери

Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.

Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо смазывать смазкой WD-40 не реже одного раза в 4 месяца.

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

Для ухода за поверхностью двери не пользуйтесь чистящими средствами, содержащими абразивные материалы и сильные химические вещества, а также растворители. Используйте только нейтральные средства для ухода за мебелью в соответствии с инструкцией по их применению.

Не допускайте механического воздействия на полотно двери и элементы коробки и наличника, соприкосновения их с горячими предметами, попадания на них воды, прямых солнечных лучей, так как это может привести к потере целостности покрытия, изменению цвета, появлению царапин, сколов, потертостей и. т.д.

Не допускайте попадания на межкомнатные двери смесей, имеющих кислотную или щелочную основу.

Основные признаки неисправности инженерно-технического оборудования, элементами отделки, иными изделиями, требующих вмешательства квалифицированных специалистов:

Электрооборудование:	<ul style="list-style-type: none">- Если в помещении моргает или регулярно отключается свет;- Не работает розетка;- Слышен треск внутри выключателя, розетки;- Отсутствует напряжение в осветительном приборе;
Отопление:	<ul style="list-style-type: none">- Течь радиаторов отопления, запорно-регулирующей арматуры;- Температура отопительного прибора ниже чем температура в подводящих трубопроводах.
Сантехническое оборудование:	<ul style="list-style-type: none">- Засор канализации;- Низкая температура горячей воды (менее 60 °С);- Низкое давление холодной или горячей воды.
Входная металлическая дверь:	<ul style="list-style-type: none">- Поломка или “заедание” ригелей.

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1
ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОКОННЫХ И БАЛКОННЫХ
БЛОКОВ ИЗ ПВХ ПРОФИЛЯ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2
ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОКОННЫХ И БАЛКОННЫХ
БЛОКОВ ИЗ АЛЮМИНИЕВОГО ПРОФИЛЯ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3
ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КОНСТРУКЦИЙ БАЛКОННОГО
ОСТЕКЛЕНИЯ ИЗ АЛЮМИНИЕВОГО ПРОФИЛЯ**

Инструкции доступны к скачиванию по qr коду:



или по ссылке: <http://legion74.ru/docs/instr/#tab131>

Если по каким-либо причинам, не удалось произвести загрузку файлов, Вы можете запросить документацию в отделе маркетинга ООО Специализированный Застройщик «СК Легион», и она будет предоставлена посредством электронной почты или в распечатанном виде.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМАЯ ИЗГОТОВИТЕЛЯМИ (ПО-
СТАВЩИКАМИ) ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ, СИСТЕМ ИНЖЕНЕР-
НО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕ-
МЕНТОВ, ИЗДЕЛИЙ, ПРИБОРОВ.

Вся необходимая документация (паспорта, сертификаты и др.) доступна к скачиванию по qr коду:



или по ссылке: <http://legion74.ru/docs/instr/#tab131>

Если по каким-либо причинам, не удалось произвести загрузку файлов, Вы можете запросить документацию в отделе маркетинга ООО Специализированный Застройщик «СК Легион», и она будет предоставлена посредством электронной почты или в распечатанном виде.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
Управляющая организация

Единая экстренная служба: 112

Управляющая компания «ЭстейтПроф»

Адрес: ул. Ун. Набережная, 28, неж. пом. 5-15, помещение 10

Режим работы: Пн-чт: с 08:30 до 17:30
Пт: с 08:30 до 16:30
Сб-Вс: выходные дни

Телефоны:

Приемная: +7 (351) 200-22-03 (доб. 251)

Бухгалтерия: +7 (351) 200-22-03

Круглосуточная аварийно-диспетчерская служба : +7 (351) 214-12-12

Паспортный стол

Адрес: ул. Аношкина, 8

Режим работы: Пн: с 14:00 до 17:30
Вт: с 08:30 до 17:30
Ср: с 08:30 до 16:00
Чт: с 14:00 до 17:30
Пт: приема нет
Сб-Вс: выходные дни.

Приём граждан по личным вопросам (по предварительной записи)

Адрес: ул. Ун. Набережная, 28

Режим работы: Чт: с 15:00 до 17:00