



# ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации

квартир, нежилых помещений,  
сейфовых ячеек, а также инженерных  
систем в составе многоквартирного дома

**КИПРЕЯ**  
квартиры

A green logo element consisting of a stylized, rounded shape with a white cutout, resembling a leaf or a modern architectural element, positioned to the right of the main text.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1	Общие положения.....	2
2	Сведения об основных конструкциях .....	3
3	Правила эксплуатации оконных блоков .....	4
4	Правила эксплуатации витражей, конструкций остекления балконов и лоджий из алюминиевого профиля .....	10
5	Правила эксплуатации блоков дверных стальных (металлических дверей) .....	11
6	Вентиляция .....	13
7	Правила эксплуатации внутридомовых инженерных систем .....	15
7.1	Электроосвещение, электрооборудование.....	15
7.2	Система отопления .....	16
7.3	Системы водоснабжения и водоотведения .....	18
7.4	Системы связи .....	20
8	Требования пожарной безопасности .....	20
9	Санитарно-эпидемиологические требования .....	22
10	Переоборудование и перепланировка .....	23
11	Правила эксплуатации открытых террас и балконов .....	23
12	Требования к внешнему виду фасадов жилого дома .....	24
13	Правила эксплуатации сейфовых ячеек .....	25
14	Усадочные трещины в жилых домах .....	26
15	Гарантийный срок .....	27
16	Используемые нормативные акты .....	28

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Инструкция по эксплуатации квартир, нежилых помещений, сейфовых ячеек, а также инженерных систем в составе многоквартирного дома (далее по тексту – инструкция), разработана в соответствии с законодательством РФ, техническими и градостроительными регламентами, проектной документацией и иными нормативно-правовыми актами.

Здесь и далее, если не указано иное, термином «квартира» охватываются, а положения инструкции, соответственно, распространяются, как на квартиры, так и на приобретенные в многоквартирном доме нежилые помещения, являющиеся самостоятельным объектом права.

Инструкция содержит правила и указания для собственников и в равной степени распространяет свое действие на любых других лиц, владеющих и (или) пользующихся квартирой (арендаторов, нанимателей, ссудополучателей, пользователей и т.п.) – здесь и далее, если не указано иное, для обозначения указанных лиц используется термин «собственник».

Действующее законодательство возлагает на собственников обязанность бережно относиться к квартире и имуществу многоквартирного дома, а также владеть и (или) пользоваться ими в соответствии с целевым назначением. Собственник обязан обеспечить сохранность квартир и имущества многоквартирного дома, увеличивать срок службы, организовать содержание и ремонт.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Жилищным кодексом РФ [1]. Собственники и управляющая организация несут ответственность за сохранность имущества многоквартирного дома и надлежащую эксплуатацию здания в целом в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом.

Управляющая организация обеспечивает сохранность полученной от застройщика проектной и исполнительной документации на здание и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, капитального ремонта и реконструкции жилых зданий, обеспечения сохранности и содержания жилищного фонда устанавливаются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170) [2].

Собственники обязаны:

- содержать квартиры в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями;
- обеспечивать доступ в квартиры для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов многоквартирного дома, приборов учета, устранения аварий и осуществления контроля сотрудниками управляющей организации и должностными лицами контролирурующих организаций;
- незамедлительно сообщать управляющей организации об обнаружении

неисправности инженерных сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности;

- не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с управляющей организацией;

- в случае необходимости принимать решения о проведении капитального, текущего ремонта и иных ремонтных работ;

- поддерживать квартиры и имущество многоквартирного дома в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования и содержания квартир и имущества многоквартирного дома, предусмотренные инструкцией и нормативно-правовыми актами.

Правильная техническая эксплуатация достигается:

- соблюдением и выполнением требований и указаний инструкции;
- поддержанием первоначального (проектного) состояния конструкций и инженерных систем;

- соблюдением и обеспечением проектных условий, параметров и режимов эксплуатации конструкций и элементов (температурно-влажностного режима, санитарно-гигиенических требований и др.);

- своевременным и качественным проведением ремонтных работ;
- проведением профилактических мероприятий по пожарной безопасности.

### **Внимание!**

Квартиры передаются собственникам в черновой отделке (если иное не было предусмотрено договором). Нормы, устанавливающие требования к чистовой и иным видам отделки, не распространяются на квартиры, передаваемые собственникам.

## **2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ**

Конструктивная система многоквартирного дома – рамно-связевый сборно-монолитный железобетонный каркас. Данная система подразумевает наличие несущих колонн, диафрагм жесткости и перекрытий из многопустотных плит, опертых на монолитные ригеля. В пространстве квартиры могут находиться как несущие, так и ненесущие элементы каркаса, поэтому нарушение их целостности, если таковое допускается нормативно-правовыми актами, осуществляется при строгом соблюдении установленных для этого требований. До проведения любых работ, предполагающих нарушение целостности конструктивных элементов здания, следует обратиться в управляющую организацию.

### 3. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ОКОННЫХ БЛОКОВ

В многоквартирном доме установлены окна из ПВХ материалов с двухкамерными стеклопакетами толщиной 40 мм, которые отличаются высокой плотностью всех соединений в закрытом состоянии. Таким образом, в помещениях накапливается влага (особенно на кухне), которая выпадает на стеклопакетах в виде запотевания и конденсата.

#### **Внимание!**

Причиной появления конденсата на внутренней поверхности стеклопакетов оконных блоков может являться:

- неэффективность работы вентиляции;
- повышенная влажность.

Указанные причины появления конденсата необходимо устранять путем сквозного проветривания. Периодичность проветривания в течение дня 3-4 раза по 15 минут и каждое утро в течение 20-30 минут (особенно спальную комнату и кухню) путем открывания створки окна. Кроме этого, обязательно дополнительное проветривание после влажной уборки помещения. В зимнее время рекомендуется не прибегать к длительному проветриванию открытием створки окна, чтобы избежать охлаждения откосов и их порчи. Во избежание выпадения конденсата на поверхность стекол, профиля, необходимо поддерживать нормативную влажность в помещении – не более 60% (оптимальная величина – не более 45%), температуру воздуха 18°C-20°C.

#### **Внимание!**

Во избежание деформации полотна балконной двери не нельзя оставлять ее открытой для проветривания на длительное время. В первый год после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию собственникам помещений следует регулярно обеспечивать проветривание в любое время суток. Это способствует ускорению стабилизации относительной влажности, исключает появление конденсата на стенах, потолках и окнах.

#### **Внимание!**

Во время ремонта, а также некоторое время после его окончания, необходимо интенсивно просушивать и вентилировать квартиру, так как строительные материалы на водной основе (цементные растворы, краски, клей и т.п.) выделяют большое количество влаги. Необходимо учитывать, что отсутствие отопления, воздухообмена и высокая влажность в квартире приводят к деформации изделий и появлению плесени на деталях окна.

Штукатурные и отделочные работы рекомендуется проводить при положительной температуре наружного воздуха. Необходимо исключить попадание лакокрасочных, штукатурных, шпатлевочных и других составов на конструкцию оконного блока.

#### **Внимание!**

В конструкции каждого окна предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри него влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов и периодически очищать их от загрязнения и засорения.

Уплотнители окон изготовлены из современного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению. Для продления срока его эксплуатации, т.е. сохранения эластичности и способности задерживать сквозняки и ливни, необходимо один-два раза в год очищать их от грязи и протирать специальными средствами для резиновых изделий. Для обработки используется хорошо впитывающая ткань. После этого уплотнители окне останутся эластичными и водоотталкивающими.

Собственники в зимнее время года обязаны производить очистку оконных карнизов, свесов, отливов и т.д.

Основные требования техники безопасности при эксплуатации оконных и балконных блоков:

- запрещается прикладывать чрезмерные усилия и механические воздействия к элементам окна или балконной двери;
- запрещается класть под створку окна или дверное полотно, равно как в проем между створкой или дверью, посторонние предметы;
- запрещается держать открытыми окна или двери при сильном ветре или в грозу;
- не допускается окрашивать поверхность наружного слоя монтажных швов окон, выполненного с применением паропроницаемых саморасширяющихся уплотнительных лент;
- не допускается использование абразивные и химически-активные вещества (спирты, нитролаки, органические растворители, ацетон, хлорсодержащие вещества и пр.).

На всех поворотных и поворотно-откидных окнах (за исключением алюминиевых конструкций лоджий и окон, установленных в местах общего пользования) установлены блокирующие детские замки. Открыть створку полностью можно будет после отпирания замка ключом.

Долговечность уплотнения конструкций окон зависит от правильной регулировки герметичности притворов. В зависимости от климатических условий регулировку герметичности притвора необходимо ослаблять летом и усиливать зимой.

### **Внимание!**

Первая регулировка выполняется при сдаче дома в эксплуатацию. Последующую регулировку притвора выполняет собственник.

Необходимо:

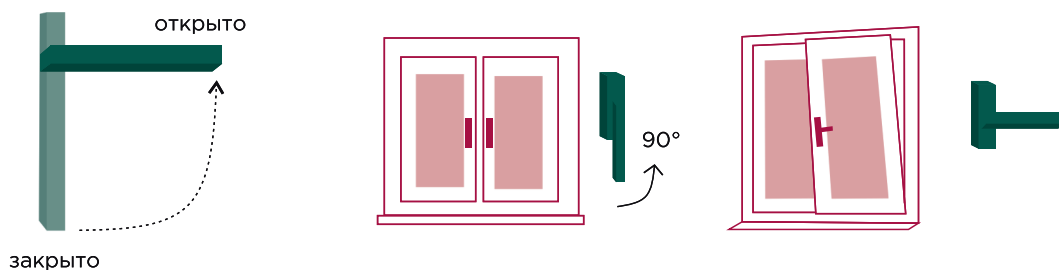
- не менее 2 раз в год проводить ревизию оконных конструкций;
- смазывать подвижные элементы фурнитуры;
- очищать дренажные (водоотводные) отверстия от грязи;
- осматривать, очищать и смазывать резиновые уплотнения;
- осматривать крепежные элементы;
- не менее 2 раз в год проводить обслуживание оконных конструкций: смазку подвижных элементов фурнитуры, очистку дренажных (водоотводных) отверстий от грязи; осмотр, очистку и смазку резинового уплотнения, осмотр крепежных элементов;

- при загрязнении поверхности конструкций и заполнений использовать мягкие ткани или поролон, смоченные в мыльном (слабощелочном) растворе, затем промыть чистой водой (температура воды не должна превышать 50°C);

- мыть окна необходимо не реже 1-2 раза в год; все запорные пластины и эксцентрикые запоры цапф необходимо смазывать маслом, для этого используются масла, не содержащие кислот или смол.

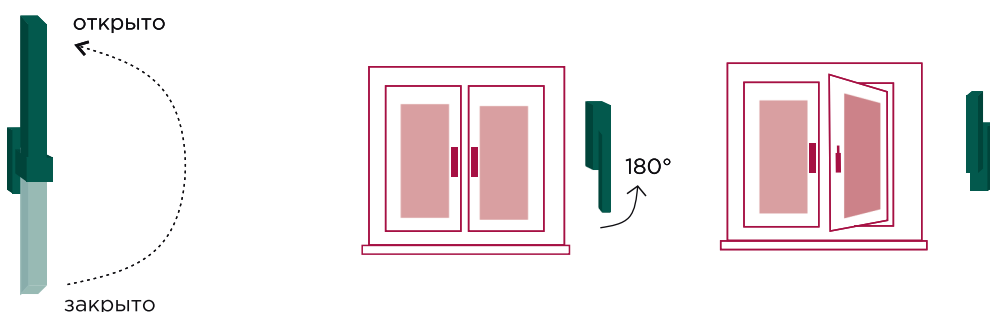
### Откидное открывание

Для откидного открывания створки необходимо при прижатой к раме створке повернуть ручку из положения «закрыто» на 90 градусов в горизонтальное положение, после чего откинуть створку. Для закрывания откидного открывания створки необходимо плотно прижать створку к раме, после чего повернуть ручку из горизонтального положения в положение «закрыто».



### Поворотное открывание

Для поворотного открывания створки необходимо при прижатой к раме створке повернуть ручку из положения «закрыто» на 180 градусов вверх, после чего открыть створку. Для закрывания поворотного открывания створки необходимо плотно прижать створку к раме, после чего повернуть ручку из вертикального положения в положение «закрыто».

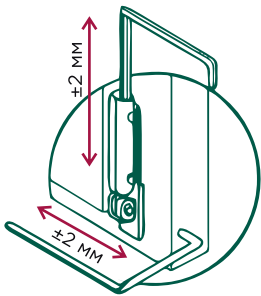


## Регулировка створки по вертикали

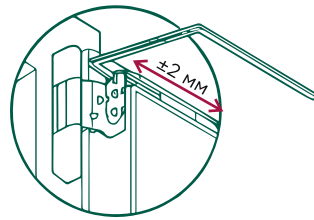
Производится при регулировочного винта помощи на верхнего нижней петле, предварительно с петли нужно снять пластмассовый колпачок. Вращая шестигранник по часовой стрелке, створка поднимается, против часовой- опускается. Ход регулировки  $\pm 2$ мм.

## Регулировка створки по горизонтали

Производится при помощи нижней и верхней петель. Для этого в петлях есть отверстия под шестигранник. С помощью этих регулировок можно устранить скос или сдвинуть раму в сторону до 2 мм. Чтобы добраться до регулировочного винта верхней петли, окно необходимо открыть.



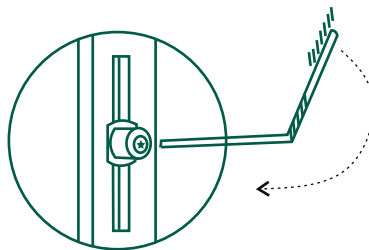
Регулировка по вертикали и горизонтали на нижней петле



Регулировка по горизонтали на верхней петле

## Регулировка прижима створки к раме

Производится при помощи эксцентриков (запорных цапф), расположенных по всему периметру окна. В зависимости от производителя их внешний вид может различаться, но принцип работы у всех один и тот же. При помощи вращения эксцентриков шестигранником или плоскогубцами можно добиться той степени прижима створки к раме, которая необходима. Слабый нажим – летний режим, сильный нажим – зимний режим.



## Регулировка цапф

Также регулировать степень прижима створки к раме можно с петлевой стороны.

Производится это с помощью регулировочного винта на нижней петле.

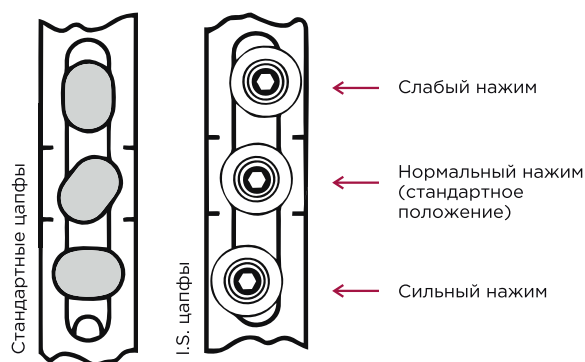
Если оконная створка с поворотнооткидным механизмом, то дополнительно можно отрегулировать прижим регулировочным винтом на ножницах рядом с верхней петлей.

Чтобы добраться до этого винта, необходимо открыть створку и после этого повернуть ручку в режим проветривания, предварительно удерживая в нажатом положении блокиратор рядом с оконной ручкой.

На некоторых видах фурнитуры регулировка прижима оконной створки к раме производится при помощи ответных планок, расположенных на раме состороны запорных цапф (эксцентриков).

Их положение можно регулировать с помощью шестигранника. Чтобы обеспечить более сильный прижим створки к раме, ответную планку необходимо сместить ближе к улице.

Гарантийный срок конструкций блоков из ПВХ составляет 3 года, фурнитуры (ручки, декоративные накладки, детские замки) - 1 год.



## Безопасность для детей

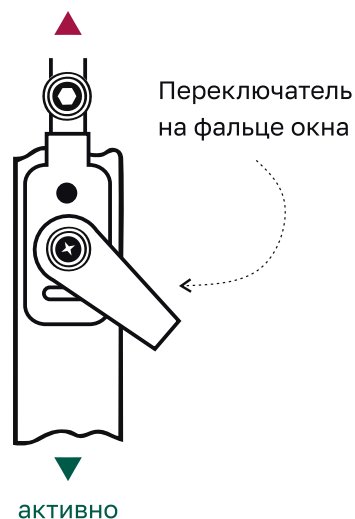
Для безопасности детей фурнитура предусматривает переключатель на фальце окна.

При повороте переключателя вверх поворотное открывание заблокировано.

В этом случае доступно только откидное открывание для режима проветривания. Данное положение переключателя обеспечивает безопасность от выпадения.

При повороте переключателя вниз поворотное открывание активно. В этом случае створка открывается полностью. Данное положение переключателя исключает безопасность от выпадения.

Поворотное открывание  
заблокировано



Поворотное открывание



### **Внимание!**

- Никогда не держите окна открытыми, если дома дети.
- Отодвиньте от окон все виды мебели, чтобы дети не могли залезть на подоконник.
- Никогда не рассчитывайте на москитные сетки. Они не предназначены для защиты от падений.

## **4. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ВИТРАЖЕЙ, КОНСТРУКЦИЙ ОСТЕКЛЕНИЯ БАЛКОНОВ И ЛОДЖИЙ ИЗ АЛЮМИНИЕВОГО ПРОФИЛЯ**

В помещениях общего пользования многоквартирного дома, а также на лоджиях и балконах квартир, установлены витражные алюминиевые конструкции.

Алюминиевые конструкции предусмотрены в качестве частично или полностью светопрозрачных ограждений. Изделия оснащены поворотноткидными створками.

При проведении строительных работ смонтированные алюминиевые конструкции рекомендуется защищать пленкой, а створки изделий должны быть закрыты во избежание повреждения створочных приборов и уплотнителей. После проведения строительных работ необходимо очистить и смазать узлы оконных приборов.

В период эксплуатации алюминиевых витражей, конструкций остекления балконов и лоджий необходимо:

- содержать их в чистоте и порядке;
- при загрязнении поверхности конструкций и заполнений использовать мягкие ткани или поролон, смоченные в мыльном (слабощелочном) растворе, затем промыть чистой водой (температура воды не должна превышать 50°C); мыть окна необходимо не реже 1-2 раза в год;

для защиты уплотнителей от старения и продления срока их эксплуатации, т.е. сохранения эластичности и способности задерживать сквозняки и воду, один-два раза в год очищать их от грязи и протирать специальными средствами на основе силикона; для обработки использовать хорошо впитывающую ткань; для чистки можно использовать силиконовое масло;

- регулярно проводить проверку уплотнителей на предмет их повреждения (в случае необходимости должна производиться замена);

- следить за состоянием дренажных каналов, и время от времени очищать их от грязи;

- при чистке стекла никогда не удалять загрязнения жесткими или острыми предметами, а применять обычные бытовые очистители для стекла и воду.

- не удалять остатков строительного раствора или другие прилипшие абразивные загрязнения водой и губкой, а осторожно соскоблить их бритвенным лезвием, которое держать горизонтально стеклу;

- при закрытии створки визуально контролировать полноту и равномерность притвора (не должно быть зазора между уплотнением створки и коробкой в зоне притвора);

**Внимание! Не допускается:**

- демонтировать и изменять конструкции металлических ограждений балконов и лоджий, конструкции остекления балконов и лоджий;

- вынимать створки из рамы;

- нагружать установленные алюминиевые конструкции сторонними предметами;

- устанавливать на алюминиевые конструкции дополнительные приборы;

- даже временное размещение поблизости от конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание алюминиевого профиля и стекла;

- соударение створки и рамы конструкции при открывании и закрывании;

- оставлять створки в открытом положении при сильном ветре;

- обрабатывать конструкции нитролаками, органическими растворителями и разбавителями;

- чистить поверхности алюминиевых профилей и заполнения чистящими средствами, содержащими абразивные материалы;

- запрещается класть под створку или в проем отодвинутой створки между створкой и рамой посторонние предметы.

**Внимание!**

Лоджии и балконы являются неотапливаемыми и не входят в перечень жилых или иных помещений квартиры. Конструкция остекления лоджии не является наружной ограждающей конструкцией здания, к ней не предъявляются требования по изоляции, аналогичные конструкциям, установленным в жилых и (или) иных отапливаемых помещениях. Проектом не предусмотрено герметичное примыкание рамы остекления (вitraжа) лоджии (балкона) к конструкциям и элементам здания (сама конструкция также не обеспечивает 100% герметичность). В конструкциях балконной рамы (вitraжа) не предусмотрено герметичное примыкание стыков между элементами рамы

## **5. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ БЛОКОВ ДВЕРНЫХ СТАЛЬНЫХ (МЕТАЛЛИЧЕСКИХ ДВЕРЕЙ)**

Двери стальные состоят из трех основных элементов: дверной коробки, дверного полотна и петель для навески полотна на коробку. Дверное полотно и дверная коробка связываются между собой приваренными к ним шарнирными навесами на подшипниках (петлями), которые обеспечивают свободное открывание двери.

Собственники обязаны выполнять указания по эксплуатации и уходу за дверями:

- смазывать шарнирные навесы и все доступные трущиеся поверхности запирающих механизмов тонким слоем смазки «Литол-24» или «WD-40» не реже 1 раза в 4 месяца;

- протирать резиновый уплотнитель силиконовым маслом не реже 1 раза в 4 месяца;

- в случае загрязнения поверхностей с ламинированными и порошковыми покрытиями: протирать тканью с использованием обычных моющих средств, не содержащих абразивных материалов и агрессивных компонентов, с последующей протиркой насухо, применение при чистке твердых приспособлений (по типу металлических, пластиковых скребков) не допускается;

- запрещается закрывать дверь при выдвинутых ригелях запирающих устройств во избежание повреждения окрашенной поверхности дверной коробки и самого запирающего устройства;

- производить запирание замков только после того, как убедитесь, что дверь закрыта на защелку замка;

- при открывании и закрывании замков ключом не поворачивать ручку, снимающую дверь с защелки, в противном случае, при работе замка и задвижки уплотнитель двери создает сильное боковое давление на ригеля замков, что приводит к увеличению усилия открывания (закрывания) замков и может привести к поломке ключа;

- в процессе эксплуатации поворотной ручки привода защелки замка происходит постепенное откручивание винта стопорения ручки;

- при появлении признаков ослабления винта необходимо произвести затяжку стопорного винта ключом-шестигранником (винт расположен с нижней стороны ручки);

- эксплуатация ручки при ослабленном стопорном винте может привести к ее поломке;

- риск ущерба, возникший в результате использования изделия не по назначению или действий третьих лиц, возлагается на собственника.

#### **Гарантия не распространяется в следующих случаях:**

при нарушении правил эксплуатации, изложенных в настоящей инструкции и инструкции изготовителя;

- если изделие имеет признаки неквалифицированного ремонта, в т.ч. самостоятельной разборки запирающих устройств;

- при поломке замков, ригелей и другой фурнитуры, вызванной их небрежной эксплуатацией.

## 6. ВЕНТИЛЯЦИЯ

- Не удалять остатков строительного раствора или другие прилипшие абразивные загрязнения водой и губкой, а осторожно соскоблить их бритвенным лезвием, которое держать горизонтально стеклу;

- В многоквартирном доме предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением. Вытяжка обеспечивается через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях, санузлах или ванных комнатах в соответствии со СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные» [3], СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» [4]. Вытяжной воздух через регулирующую вентиляционную жалюзийную решетку поступает в канал попутчик, затем поднимается на один этаж и, не доходя до такого же индивидуального канала вышерасположенной квартиры, выходит через отверстие в общий сборный канал, где воздух продолжает свое движение в атмосферу через центральную вытяжную шахту. Приток воздуха системы естественной вентиляции осуществляется путем поступления наружного воздуха через регулируемые оконные створки. Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется, нарушается микроклимат, что может привести к опрокидыванию воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

### **Внимание!**

- Для обеспечения требуемой кратности воздухообмена необходимо соблюдать следующие требования:

- не допускается клеить вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода;

- запрещается изменение схемы вентиляции, нарушение целостности вентиляционных каналов путем уменьшения их площади сечения, пробивка новых отверстий и штрабление вентиляционных блоков;

- если во внутренней перегородке между санузлом и ванной комнатой предусмотрено вентиляционное отверстие, перекрывать его не допускается;

- не допускается прятать отверстия вентканала под натяжной потолок.

В ванной комнате и санузле рекомендуется устанавливать дверные коробки без порогов или, в случае наличия порогов, устанавливать двери с вентиляционным отверстием.

Устранение конденсата на трубах водопровода в ванных комнатах, прихожих и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях.

### **Внимание!**

При установке вытяжного зонта («вытяжки») над плитой в кухне, необходимо учитывать следующее:

- вытяжной зонт не предназначен для вентиляции кухни, он служит только для удаления загрязненного воздуха, находящегося в небольшом пространстве

над плитой; «вытяжка» не справляется с воздухом, который поднялся к потолку;

- нельзя перекрывать вентиляционное отверстие кухни воздуховодом от «вытяжки» без предварительного конструктивного изменения воздуховода, которое обеспечивает работоспособность естественной вентиляции кухни при неработающей «вытяжке».

Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к появлению плесени. Оптимальная относительная влажность воздуха в квартирах должна составлять 30 - 45% [4].

В подавляющем большинстве случаев проблема конденсации влаги на поверхностях возникает по следующим причинам:

1. В систему отопления дома подается недостаточно горячий теплоноситель.

В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления многоквартирного дома, температура воздуха в квартирах низкая и собственники, во избежание потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха.

В результате, излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: на стеклопакетах окон (окно «плачет»), на профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»), на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, вследствие низкой температуры воздуха в квартирах, внутренние поверхности ограждающих конструкций также имеют пониженную температуру.

2. Неправильная эксплуатация квартир собственниками. В отопительный период времени при нормальной (требуемой) температуре теплоносителя в системе отопления многоквартирного дома необходимо осуществлять проветривание помещений для нормальной работы естественной вентиляции, чтобы исключить повышение влажности внутреннего воздуха, образование конденсата на различных поверхностях и, как следствие, плесени.

**Внимание!**

В течение 2 лет после сдачи в эксплуатацию многоквартирного дома во внутреннем пространстве наблюдается повышенная влажность воздуха, что обусловлено высыханием строительных конструкций и отделочных материалов.

**Внимание!**

В летний период может наблюдаться снижение эффективности работы вытяжной системы вентиляции, по причине отсутствия разности температур в квартире и на улице.

## 7. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

### 7.1. Электроосвещение, электрооборудование

Для распределения электроэнергии по квартирам во внеквартирных коридорах устанавливаются этажные щиты. В щитах вводные автоматические выключатели 63А, счетчики МИР С-05.10-230-5(80)-R-KNQ-S-D 220В, двухполюсные автоматы на 63А. Каждый счетчик оборудован автоматизированной системой коммерческого учета электроэнергии. Номинальное напряжение сети 230В соответствует ГОСТ 29322-2014.

В каждой квартире предусмотрена установка щитка квартирного, в котором установлены: двухполюсный вводной автомат на 63А, автоматы защиты групповых линий и устройство защитного отключения в розеточную группу.

Устройство защитного отключения предназначено для защиты от токов утечки при повреждении изоляции, которые могут стать причиной поражения электрическим током или стать причиной возгорания.

От этажного щитка к щитку, расположенному в квартире, проложен кабель ВВГнг(А)-LS.

Линия питания электроплиты выполняется от автоматического выключателя отдельно от остальных.

В квартирах установлены розетки с заземляющими контактами и защитными шторками.

В пределах квартир электропроводка прокладывается скрыто. Кабель проложен в слое штукатурки, по плитам перекрытия, в гофрах в полу вышележащего этажа и в полу помещений.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания.

В ванных комнатах квартир предусмотрены розетки для подключения электрических полотенцесушителей (полотенцесушители приобретаются и устанавливаются собственником).

#### **Требования по эксплуатации:**

- необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов, состояние шин заземления; при наличии признаков подгорания или разрушения пластмассового корпуса автоматов, они должны заменяться новыми;
- профилактика электрических сетей не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях;
- собственники должны пользоваться современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием.

Основные требования техники безопасности при выполнении отверстий в конструкциях квартир для исключения возможности поражения электрическим током или нарушения электропроводки:

- перед началом работы необходимо точно определить трассировку групповых линий электросети;
- работы выполнять при отключенных автоматических выключателях соответствующей группы электросети в квартире;
- применять для выполнения отверстий в ванной комнате и санузле только электродрель с двойной изоляцией, работающую во вращательном режиме.

#### **Внимание!**

Не допускается:

- устраивать штробы и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки (наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами);
- использование электроплит для обогрева помещений;
- осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей и другого электрического оборудования при включенном электропитании.

#### **Внимание!**

Эксплуатация счетчика производится строго по правилам эксплуатации и паспорта. Длительное время нахождения счетчика без питания от силовой сети может привести к посадке внутреннего источника питания и нарушению точности хода, внутренних часов счетчика электроэнергии.

Необходимая освещенность искусственного освещения жилых помещений в соответствии с СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» [4] и п. 5.2.1 СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа» [6]:

- жилая комната, гостиная, спальня, кухня, кухня-столовая – 150Лк;
- детская – 200Лк;
- кабинет, комната отдыха – 300Лк;
- ванные, санузлы, коридоры, холл – 50Лк.

#### **Внимание!**

Трассы прокладки сетей электроснабжения определяются собственником с помощью специализированных приборов.

## **7.2. Система отопления**

Система отопления квартир – двухтрубная, горизонтальная, трубы проложены в стяжке пола в гофре. Параметры теплоносителя в системе 85-65 °С.

#### **Внимание!**

Сверление в полу и дыропробивные работы в местах прокладки трубопровода отопления – запрещены. Трассы прокладки сетей теплоснабжения определяются собственником с помощью специализированных приборов.

Сверление в полу и дыропробивные работы в местах прокладки трубопровода отопления – запрещены. Трассы прокладки сетей теплоснабжения определяются собственником с помощью специализированных приборов.

Для учета тепловой энергии квартир используются индивидуальные приборы учета, расположенные в этажных шкафах с распределительным коллектором.

Индивидуальные приборы учета тепловой энергии для нежилых помещений расположены непосредственно внутри данных помещений.

Для регулирования температуры на каждом приборе отопления предусмотрен регулирующий (термостатический) клапан с термостатическим элементом (термоголовкой). Термостатический клапан устанавливается в строго горизонтальном расположении штока.

Клапан термостатический предназначен для автоматического или ручного регулирования расхода теплоносителя через радиатор, а также для гидравлической увязки в двухтрубных системах отопления.

Регулирование потока теплоносителя осуществляется вручную в зависимости от температуры воздуха в помещении.

Клапаны должны эксплуатироваться в закрытых помещениях квартир с естественной вентиляцией.

Для своевременного выявления и устранения неисправностей необходимо периодически производить осмотр клапана. Необходимо убедиться в отсутствии протечек в местах соединений.

Гарантия не распространяется на дефекты, возникшие в случаях наличия следов механических воздействий, наличия следов воздействия веществ, агрессивных к материалам изделия.

Температура воздуха может быть настроена посредством вращения регулировочной части термоголовки. Выбрать комфортную температуру можно по шкале, нанесенной на термоголовке:

Значение по шкале	*	1	2	3	4	5
Поддерживаемая температура воздуха, °С	2+	12+	16+	18+	20+	22+

### **Внимание!**

Запрещается производить:

- установку дополнительных нагревательных приборов или замену существующих нагревательных приборов системы отопления, увеличение поверхности их теплоотдачи, изменение схемы обвязки приборов и диаметров подводок;
- обогрев полов средствами систем отопления;
- монтаж систем отопления на лоджиях, балконах и террасах;
- нарушать или демонтировать устройства заземления санитарно-технических приборов.

### **Внимание!**

Категорически запрещается дополнительная окраска радиаторов лакокрасочными составами.

В процессе эксплуатации следует производить очистку отопительных приборов в начале отопительного сезона и 1-2 раза в течение отопительного периода. При очистке нельзя использовать растворители и абразивные материалы. Отопительные приборы следует протирать мягкой ветошью с использованием слабого мыльного раствора.

Нельзя допускать полное перекрытие подвода теплоносителя к радиатору из системы отопления.

Во избежание замерзания воды в отопительных приборах, приводящего к их разрыву, не допускается обдув струями воздуха с отрицательной температурой (например, при постоянно открытой форточке или боковой створке окна).

В случае слишком частой необходимости спуска воздуха из радиатора, что является признаком неправильной работы системы отопления, рекомендуется вызывать специалиста.

## **7.3. Системы водоснабжения и водоотведения**

В ходе эксплуатации внутренних систем водоснабжения и канализации запрещается самовольно производить работы, которые влекут за собой нарушение режима эксплуатации этих систем, а также вызывают нарушение или ухудшение работы инженерно-технического оборудования многоквартирного дома, квартир или отдельных помещений.

Стояки водоснабжения смонтированы из полипропиленовых труб.

Для устранения температурного удлинения трубопроводов на стояках горячего и циркуляционного водоснабжения в определенных проектной документацией помещениях квартир предусмотрены П-образные компенсаторы.

Для каждого помещения предусмотрен счетчик расхода воды на горячее и холодное водоснабжение. Данные счетчики расположены в коллекторных шкафах в местах общего пользования (коридоре). Каждый счетчик оборудован автоматизированной системой коммерческого учета воды.

При установке сантехнического оборудования самостоятельно либо с привлечением сторонней организации, собственник квартиры несет ответственность за качество установки и работу смонтированного оборудования.

При эксплуатации систем водоснабжения и канализации необходимо соблюдать следующие требования:

- категорически запрещается сливать в канализацию какие-либо строительные растворы, равно как и смытые со строительных емкостей и инструмента остатки растворов в разбавленном водой состоянии;
- не допускать поломок установленных в помещениях квартир санитарных приборов и арматуры;

- во избежание образования засоров, а также в целях экологической безопасности, выбрасывать в канализацию (унитазы, раковины, умывальники и т.п.) твердые хозяйственные отходы, строительный и пр. мусор, проблемные отходы (жиры, лаки, масла, легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты, растворители, гигиенические принадлежности и т.п.), упаковки, и т.п. вещества и предметы;

- не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;

- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

- немедленно сообщать управляющей организации обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;

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

- при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы необходимо прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

#### **Запрещается:**

- изменение схемы установки счетчиков воды; обогрев полов средствами системы горячего водоснабжения;

- нарушение или демонтаж устройств заземления санитарно-технических приборов.

- переустройство П-образных компенсаторов.

В условиях повышенной влажности и резкого перепада температур на трубопроводах и счетчиках возможно образование водяного конденсата.

При оставлении квартиры без присмотра на длительный период (более чем на 1 сутки) рекомендуется перекрывать краны подачи холодного и горячего водоснабжения.

#### **Внимание!**

Краны шаровые обязательно открывать на полный ход. Использование шарового крана в качестве регулирующего устройства не допускается. Не полностью открытый шаровый кран может привести к повреждению уплотнительных прокладок. Закрытие и открытие крана производить со скоростью, предотвращающей гидроудар (медленное открытие и закрытие кранов). Открывать и закрывать кран каждые 6 месяцев. Шаровый кран должен быть защищен от механических повреждений.

На период проведения работ по устройству стяжки пола, для исключения попадания материала на нижний этаж и в пространство между гильзой и стояком, необходимо выполнить герметизацию пространства между гильзами, расположенными в плитах перекрытия, стояками систем водоснабжения и стяжкой пола

## 7.4. Системы связи

Многоквартирный дом оборудован устройствами домофонной связи (замочно-переговорными устройствами), позволяющими обеспечить содержание входных дверей в подъезде закрытыми на замок с дистанционным управлением из квартиры и прямую связь из подъезда с квартирами. Установка переговорных устройств в квартирах не производится. Переговорные устройства (домофонные трубки) приобретаются и устанавливаются собственниками квартир самостоятельно. На каждую квартиру собственнику выдаются два ключа для открывания замка домофона на входной двери.

В каждой квартире вблизи входа внутри помещения предусмотрена распределительная коробка, в которую заходят кабели телевидения и интернета. Разводку кабелей телевидения и интернета по квартире до конечного прибора потребления собственники осуществляют самостоятельно.

### **Внимание!**

Без разрешения управляющей организации запрещается устанавливать на крыше многоквартирного дома индивидуальные антенны для телевизоров и т.п. устройства.

### **Внимание!**

Заявки по вопросам работы систем связи необходимо направлять в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации.

## 8. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

В многоквартирном доме предусмотрена система пожарной сигнализации. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Все помещения квартир (кроме санузлов, ванных комнат, душевых, постирочных, саун и т.п. помещений) оборудуются автономными дымовыми пожарными извещателями, которые устанавливаются на потолках защищаемых помещений квартир. Извещатели имеют автономные источники питания и в случае пожара издадут звуковой сигнал.

Предусмотрены следующие извещатели:

- дымовые – на потолке на расстоянии не менее 0,5 м от стен и светильников и 1,0 м от вентиляционных отверстий, максимальный радиус зоны контроля 6,40 для помещений высотой до 3,5 м, 6,05 м для помещений высотой от 3,5 до 6,0 м;
- ручные и устройства дистанционного пуска – на стене на расстоянии 1,5 м от пола и не менее 0,75 м от других органов управления и предметов, мебели и оборудования.

- Квартиры оборудованы автономными пожарными извещателями, которые размещены в прихожих. включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Все помещения квартир (кроме санузлов, ванных комнат, душевых, постирочных, саун и т.п. помещений) оборудуются автономными дымовыми пожарными извещателями, которые устанавливаются на потолках защищаемых помещений квартир. Извещатели имеют автономные источники питания и в случае пожара издадут звуковой сигнал.

Предусмотрены следующие извещатели:

- дымовые – на потолке на расстоянии не менее 0,5 м от стен и светильников и 1,0 м от вентиляционных отверстий, максимальный радиус зоны контроля 6,40 м для помещений высотой до 3,5 м, 6,05 м для помещений высотой от 3,5 до 6,0 м;
- ручные и устройства дистанционного пуска – на стене на расстоянии 1,5 м от пола и не менее 0,75 м от других органов управления и предметов, мебели и оборудования.

Квартиры оборудованы автономными пожарными извещателями, которые размещены в прихожих.

Автоматически:

- срабатывание автоматического пожарного извещателя в квартире;
- срабатывание автоматического пожарного извещателя во внеквартирных коридорах.

Дистанционно:

- срабатывание ручного пожарного извещателя в лифтовом холле на каждом этаже.

Система автоматической пожарной сигнализации предназначена для:

- обнаружения очага пожара;
- сообщения о месте возникновения пожара;
- управление инженерным оборудованием.

**Внимание!**

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах и иных помещениях, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности.

- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования.

- Запрещается отделка лоджий, балконов, террас горючими материалами их загромождение сгораемыми предметами.

Между перекрытиями каждого этажа в местах прохода канализационных стояков установлены противопожарные муфты.

Пожарные датчики устроены на батарейках, когда батарейка начинает

садится датчики, начинают пищать.

Перед проведением работ по монтажу натяжных потолков необходимо оповестить управляющую организацию во избежание срабатывания пожарной сигнализации.

Каждая квартира и помещения оснащены датчиками пожарной сигнализации, на которые установлены колпачки, защищающие от пыли. Последние необходимо демонтировать по завершении ремонтно-строительных и отделочных работ для правильного функционирования системы. Если требуется перенос датчиков в другое место, необходимо обратиться в управляющую организацию.

## 9. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Собственники квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке квартиры и иные помещения, балконы, лоджии, террасы;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах; своевременно производить текущий ремонт помещений.

Общие указания:

- если на лоджиях, балконах, террасах высажены цветы, во избежание загрязнения ограждений и ниже расположенных квартир и помещений, ящики
- следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громко говорящими устройствами допускается при условии, если это не нарушает покой других собственников;
- содержание домашних животных в квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил; содержание животных на балконах, лоджиях и террасах запрещается.

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

Для осуществления нормальной эксплуатации лоджий и балконов, исключения образования на стеклах конденсата необходимо обеспечить их постоянное проветривание.

Не рекомендуется использовать лоджии, балконы и террасы для сушки белья.

### **Внимание!**

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен, необходимо соблюдать следующие условия:

- не устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах;

- вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

### **Внимание!**

Запрещается утилизация отходов, образующихся при проведении собственниками строительных, отделочных работ и иных аналогичных работ, в контейнеры для твердых коммунальных отходов и (или) на площадку, где они расположены. Такие отходы подлежат самостоятельному вывозу собственниками в специализированные места их хранения и утилизации в соответствии с действующим законодательством.

## **10. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА**

Переоборудование, перепланировка и т.п. изменения архитектурно-строительной части и внутридомовых инженерных сетей, когда это допускается нормативно-правовыми актами, допускается выполнять в установленном порядке после получения необходимой разрешительной документации в уполномоченных органах.

Под переоборудованием понимается: перенос нагревательных сантехнических приборов; переоснащение и устройство туалетов, ванных комнат, в местах, не предусмотренных проектом, прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов; перенос электрических сетей.

Под перепланировкой понимается: перенос, полный или частичный демонтаж перегородок, перенос и устройство новых дверных проемов, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений и т.п.

## **11. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ОТКРЫТЫХ ТЕРРАС И БАЛКОНОВ**

В процессе эксплуатации террас и балконов следует регулярно производить очистку от мусора (песка, грязи, листьев и др.), препятствующего стоку воды.

Снег с террас и балконов сбрасывают при его скоплении и в период оттепели до полной очистки.

Работы по очистке от снега и наледи необходимо выполнять по мере необходимости для исключения образования снеговых мешков.

Очистку снега следует производить только деревянными, пластиковыми лопатами. Применение стальных лопат и ломов категорически запрещается

После очистки от снега необходимо проверить техническое состояние террасы или балкона. Наледи на свесах, где имеется наружный водоотвод,

следует периодически удалять, не допуская образования сосулек, представляющих угрозу в случае их обрушения.

На террасах и балконах запрещается установка технологического оборудования, не предусмотренного проектной документацией многоквартирного дома, а также размещать горючие и легко воспламеняемые предметы.

Необходимо регулярно производить осмотр ограждений на предмет коррозии, деформации и иных дефектов. В случае выявления недостатков принять меры к их устранению.

#### **Внимание!**

Перед началом очистки террас и балконов, если это сопряжено со сбросом снега, льда и осадков требуется оповещение управляющей организации для установки ограждений по периметру здания. В процессе очистки не допускается попадание снега, льда и осадков на нижерасположенные балконы, лоджии и террасы.

## **12. ТРЕБОВАНИЯ К ВНЕШНЕМУ ВИДУ ФАСАДОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Собственникам квартир необходимо соблюдать следующие требования к внешнему виду фасадов:

- изменения внешнего вида балконов, лоджий и террас путем любых конструктивных изменений размеров, материалов, цвета ограждений, разборка или изменение напольных покрытий террас не допускаются;
- размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции для квартир допускается в местах, определенных проектной документацией.
- монтаж систем кондиционирования не должен приводить попаданию конденсата на элементы фасада жилого дома, оконные проемы, балконы, террасы, входные группы и т.п. Отвод конденсата должен быть организован в дренажную систему. При отсутствии дренажной системы либо технической возможности ее использования отвод конденсата должен осуществляться с применением насоса-распылителя (или иных аналогичных средств).

## **13. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ СЕЙФОВЫХ ЯЧЕЕК**

### **Общие сведения**

В подвальном помещении многоквартирного дома расположены сейфовые ячейки с металлическими дверями. Вход осуществляется через отдельные входы в подвальные помещения.

Стены выполнены из керамзитоблоков с обеспыливанием, пол – стяжка с обеспыливанием, потолок – бетон без отделки.

Сейфовые ячейки выполнены полностью из негорючих материалов.

Перегородки сейфовых ячеек не доходят до перекрытия, что позволяет осуществить беспрепятственную циркуляцию воздуха для естественной вентиляции. Указанное пространство оборудовано решетками.

Сейфовые ячейки оборудованы системой индивидуального электроосвещения (во всех сейфовых ячейках предусмотрено по одному светильнику со встроенным датчиком движения). Подвальное помещение многоквартирного дома, где расположены сейфовые ячейки, оборудовано общей системой естественной вентиляции, автоматической пожарной сигнализации, оповещения при пожаре.

Сейфовые ячейки являются неотопливаемыми.

В подвальных помещениях многоквартирного дома, помимо сейфовых ячеек, расположены общедомовые инженерные сети – водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, слаботочные сети.

Подвальное помещение оборудовано приемками с дренажными насосами.

В сейфовых ячейках исключается хранение любых горючих и легковоспламеняющихся предметов, взрывоопасных веществ и материалов, пиротехники, химических реактивов, предметов, загрязняющих воздух, и т.п.

### **Внимание!**

Во избежание порчи имущества, оставленного в сейфовых ячейках, запрещено его размещение непосредственно на полу сейфовых ячеек, такое имущество требуется поднять на высоту не менее 10-20 сантиметров от уровня пола, например, при помощи металлических стеллажей.

Запрещено оставлять открытыми двери входов подвал во избежание резкого изменения температуры помещений, повреждения коммуникаций, а также попадания в помещения животных.

### **Вентиляция сейфовых ячеек**

Забор наружного воздуха осуществляется через световой приямок при открытии окна.

В сейфовых ячейках принят однократный воздухообмен. Удаление воздуха из сейфовых ячеек осуществляется в верхней части через вентиляционное отверстие, а подача приточного воздуха через световой приямок при открытии окна.

### **Внимание!**

- Запрещается выгораживать сейфовые ячейки строительными конструкциями, перекрывая пространство над сейфовой ячейкой сверху, для сохранения возможности вентиляции объема сейфовой ячейки. Запрещается вмешательство собственников в конструкцию сейфовых ячеек и естественной системы вентиляции. Изменения влекут за собой разбалансировку системы вентиляции, возможные перетоки запахов и опрокидывание движения воздуха.

- Запрещается вмешиваться в общедомовые инженерные сети – водоснабжении, водоотведения, электроснабжения, слаботочные сети, а также запрещается обустройство розеток в сейфовых ячейках.

- Запрещается использовать в личных целях общий коридор помещений с сейфовыми ячейками.

- Недопускаются перепланировка и переоборудование сейфовых ячеек.

### **Внимание!**

- Собственник обязан обеспечить доступ в сейфовые ячейки сотрудникам управляющей организации для осмотра инженерного оборудования и контроля над его эксплуатацией, осмотра конструктивных элементов здания, проведения профилактических работ на инженерных сетях.

- Собственник обязан использовать сейфовую ячейку по прямому назначению в соответствии с действующими жилищными нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

- Собственник не имеет права допускать выполнение работ или совершение иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома.

- Собственник не имеет права использовать сейфовую ячейку для ведения любой производственной или коммерческой деятельности.

- Собственник не имеет права использовать сейфовую ячейку для хранения продуктов растительного и животного происхождения (например, овощей, фруктов и др.) во избежание появления плесени, грибка и иных опасных микроорганизмов, возникающих из-за порчи вышеуказанных продуктов.

- Собственнику не рекомендуется размещать в сейфовой ячейке одежду, обувь, бытовую технику и другие предметы, условия хранения которых не соответствуют температурно-влажностному режиму сейфовых ячеек.

- При размещении в сейфовой ячейке материалов, предметов и других личных вещей, собственник должен учитывать условия хранения, установленные их изготовителем.

- Ответственность за сохранность имущества, размещенного в сейфовой ячейке, несет собственник.

- Собственник не имеет права размещать, выращивать и разводить в сейфовой ячейке любые виды растений и животных.

### **Крепление на стены и потолок**

Для крепления мебели к стене или потолку требуется выбрать оптимально подходящий для этого способ и тип крепежа. В ходе эксплуатации требуется периодическая проверка состояния крепежного соединения, что позволит предотвратить повреждения стеновой и потолочной поверхности, а также размещенных в сейфовой ячейке предметов.

## **14. УСАДОЧНЫЕ ТРЕЩИНЫ В ЖИЛЫХ ДОМАХ**

Появление незначительных трещин в местах стыков колонн и перекрытий с кладкой, над дверными и оконными проемами указывает на нормальную работу конструкции и является результатом температурных деформаций или усадочных явлений. Данные повреждения не снижают несущую способность и эксплуатационные свойства конструкции, а также надежность работы конструкций здания в целом. Образование трещин усадочного и температурнодеформационного характера (в том числе повторно) возможно в период всей эксплуатации здания.

## Внимание!

Образование незначительных трещин на стыках оконных проемов и оконных блоков происходит в зоне границы различных по физическим свойствам материалов, что является конструктивной особенностью и не влияет на нормальную работу конструкций.

Рекомендуемые мероприятия по восстановлению:

- незначительные трещины на поверхностях в местах стыков колонн и перекрытий с кладкой, над дверными и оконными проемами необходимо обработать проволочными щетками, поверхность очистить продувкой сжатым воздухом или промывкой струей воды под давлением, после чего трещины перетереть гипсовой смесью (стены помещений), цементно-полимерным раствором (бетонные конструкции и полы, стены санузлов) с последующим нанесением защитного покрытия того же состава и цвета, что и покрытие всей стены;
- при наличии на поверхностях стен со стороны помещения волосяных трещин производится только вторичная окраска стен.

## 15. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

Гарантийный срок – период, в течение которого в случае обнаружения в объекте, являющегося предметом договора долевого участия или иного договора, заключенного после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, застройщик обязан удовлетворить требование собственника по безвозмездному устранению недостатка либо иное требование, предусмотренное нормами действующего законодательства или условиями соответствующего договора.

Гарантийные обязательства не распространяются на недостатки (дефекты) обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального (естественного) износа;
- нарушения требований настоящей инструкции технических и градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации;
- ненадлежащего ремонта, проведенного самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефектов, не являющиеся скрытыми и не указанных собственником при приемке объекта, являющегося предметом договора долевого участия или иного договора, заключенного после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- незаконной (самовольной) перепланировки или переустройства; появления усадочных трещин в период естественной осадки строительных конструкций, а также в связи с изменением температурного режима окружающей среды на стыках разнородных материалов;
- повреждения и преждевременного износа вследствие грубого обращения с оборудованием и некорректных сервисных работ, проведенных собственником самостоятельно или привлеченными им третьими лицами;
- дефектов, обнаруженных после завершения гарантийного срока;

- в иных случаях, установленных настоящей инструкцией и законодательством РФ.

#### **Требование о выполнении гарантийных обязательств:**

- подписывается собственником лично;
- предъявляется в письменном виде через управляющую организацию застройщику или застройщику напрямую почтовым отправлением либо нарочно;
  - должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положения технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований, в отношении к которым выявлено несоответствие;
  - должно содержать приложения, подтверждающие наличие и причины возникновения недостатков;
  - в случае привлечения собственником специалистов, экспертов, оценщиков и т.п. лиц для проведения обследований, экспертизы, оценки т.п. уведомление об этом застройщика является обязательным и должно быть сделано заблаговременно с обязательным указанием информации о привлеченных для указанных выше целей лицах, перечне поставленных вопросов и пр. значимой информации;

При несоблюдении указанных выше условий требование о выполнении гарантийных обязательств считается ненадлежащим, а застройщик вправе не принимать требование собственника к исполнению.

Устранение недостатков производится в установленные сроки. Если устранить недостатки невозможно в связи с сезонными или погодными условиями, недостатки устраняются после наступления благоприятных условий.

## **16. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.

2. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

3. СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные»

4. СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»

5. СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа».

6. Межгосударственный стандарт ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».

**ДЛЯ ЗАМЕТОК**



Скачивайте приложение  
сервисной компании

