



Тюменская  
домостроительная  
компания

**Опыт – основа надёжности**

**ИНСТРУКЦИЯ**  
**ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ**  
**ПОМЕЩЕНИЙ, ИХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ В**  
**СОСТАВЕ ЖИЛОГО ДОМА БЛОКИРОВАННОЙ**  
**ЗАСТРОЙКИ**

г. Тюмень  
2019 г.

# ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения .....	2
2. Сведения об основных конструкциях .....	4
3. Правила эксплуатации витражей и оконных конструкций из ПВХ-профиля.....	5
4. Указания по эксплуатации блоков дверных стальных (металлических дверей).....	9
5. Указания по эксплуатации ворот гаражных секционных.....	11
6. Вентиляция помещений .....	13
7. Основные указания по эксплуатации инженерных систем	
7.1. Электроосвещение, электрооборудование .....	16
7.2. Система газоснабжения.....	18
7.3. Система отопления .....	22
7.4. Системы водоснабжения и водоотведения .....	24
7.5. Системы связи .....	26
8. Требования пожарной безопасности .....	26
9. Санитарно-эпидемиологические требования .....	26
10. Переоборудование и перепланировка .....	27
11. Требования к внешнему виду фасадов жилого дома .....	28
12. Усадочные трещины в жилых домах .....	28
13. Используемые нормативные акты .....	29



# ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Инструкция по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного дома (далее по тексту - Инструкция) разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Инструкция содержит необходимые данные для собственников, а также иных лиц, постоянно или временно проживающих в жилых помещениях (квартирах) многоквартирного дома, собственников или арендаторов нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Действующее законодательство возлагает на граждан - пользователей помещениями обязанности: бережно относиться к занимаемому помещению; использовать помещение в соответствии с его назначением.

Важнейшая обязанность собственника помещения - обеспечить его сохранность, увеличить срок его службы, грамотно организовать его содержание и ремонт.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. [1]. Собственники жилых и нежилых помещений, а также управляющая организация, несут ответственность за сохранность общего имущества многоквартирного дома и надлежащую эксплуатацию здания в целом в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом. Собственники здания или управляющая организация обеспечивают сохранность всей, 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 устанавливают Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170) [2].

Техническая эксплуатация жилищного фонда в соответствии п.1.8 Правил [2], включает в себя:

- управление жилищным фондом;
- санитарное содержание;
- техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:
  - а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
  - б) осмотры;



## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны:

- содержать помещения в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями;
- обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов жилого дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций;
- незамедлительно сообщать управляющей организации об обнаружении неисправности инженерных сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;
- 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 и срочного ремонта;
- поддерживать данные 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 собственников помещений в многоквартирном доме.

**Правильная техническая эксплуатация** достигается:

- соблюдением и выполнением требований настоящей Инструкции;
- поддержанием её 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 текущего ремонта;
- проведением профилактических мероприятий по пожарной безопасности.



## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

### 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

Конструктивная система жилого дома – смешанная система продольных и поперечных несущих стен. Данная система подразумевает наличие несущих стен из кирпича и перекрытий из многопустотных плит, опертых на несущие стены. В пространстве помещения могут находиться как несущие, так и ненесущие стены, поэтому, при принятии решения о нарушении целостности любых конструктивных элементов здания следует обратиться в ОАО ”ТДСК”.

Полезная информация:

- железобетонный фундамент жилого дома – плитный;
- колонны - кладка из керамического кирпича сечением 380x380мм;
- наружные стены жилого дома (стены техподполья – блоки бетонные ФБС толщиной 400 мм; кладка из керамического кирпича толщиной 380мм; стены 1-го и 2-го этажей - несущая кладка из керамзитобетонных блоков  $t=390$ мм с утеплением минераловатными плитами  $t=100$ мм, с монолитным поясом под плитами перекрытия 2-го этажа; облицовка – тонкослойная декоративная штукатурка);
- внутренние стены жилого дома (стены техподполья – бетонные блоки толщиной 400мм; кладка из керамического кирпича толщиной 250мм, 380мм; стены 1-го и 2-го этажа - несущая кладка из керамзитобетонных блоков  $t=390$ мм, кладка из керамического кирпича толщиной 380мм);
- перегородки жилого дома (кирпичная кладка из полнотелого керамического кирпича толщиной 120мм);
- перекрытия жилого дома (панели перекрытия железобетонные многопустотные предварительно-напряженные);
- покрытие жилого дома (панели покрытия железобетонные многопустотные предварительно-напряженные с утеплением);
- Крыша с холодным чердаком;
- Кровля скатная из металлочерепицы по стропильным конструкциям.

Для осуществления вытяжной вентиляции во внутренних стенах выполнены каналы из керамического полнотелого кирпича.

**Внимание!** Конструкции остекления тамбуров и веранд не являются наружными ограждающими конструкциями здания и, соответственно, к ним не предъявляются соответствующие требования по изоляции как к конструкции, установленной в жилом отапливаемом помещении. Проектом не предусмотрено герметичное примыкание витражей тамбуров и веранд к конструкциям и элементам здания (сама конструкция также не обеспечивает



## **ИНСТРУКЦИЯ**

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

100% герметичность). В конструкциях витража не предусмотрено герметичное примыкание стыков между элементами витража. Площадь тамбуров и веранд не входит ни в жилую, ни в общую площадь приобретаемого собственником помещения.

### **3. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ВИТРАЖЕЙ И ОКОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ ИЗ ПВХ-ПРОФИЛЯ**

В цокольном, на 1-м и 2-м этажах жилого дома установлены оконные конструкции из ПВХ-профиля.

Правила эксплуатации являются обязательными, за исключением специально оговоренных в тексте, как рекомендуемые или справочные материалы.

По своей общей конструкции окна из ПВХ это полые многокамерные поливинилхлоридные профили, армированные стальными усилительными вкладышами. Все сопряжения профилей со стеклопакетом, а также открывающейся и не открывающейся частей оконного блока защищены уплотнениями. Уплотнения предотвращают попадание влаги внутрь помещения и сквозное продувание окна.

Для безопасной эксплуатации оконных конструкций необходимо выполнять следующие правила:

- запрещается прикладывать чрезмерные усилия к элементам окна (например, навешивать тяжести на створку и т.п.);
- запрещается класть под створку окна или в проём между створкой и коробкой посторонние предметы;
- не допускайте нажима створки на оконные откосы при её открывании;
- при ветре и сквозняке окна и балконные двери должны быть закрыты;
- также обращаем Ваше внимание на опасность защемления рук между створкой и коробкой (в момент их нахождения в проёме);
- не допускайте механического воздействия на стеклопакеты, ПВХ – профиль и нанесения царапин на их поверхности.

Все операции с оконной ручкой следует проводить без чрезмерных усилий и только при закрытой створке.

Обратите внимание! Если в результате неправильной эксплуатации створка повисла на нижней петле и откинутых ножницах, не пугайтесь!

Для восстановления нормального функционирования окна проделайте следующие операции (возможно Вам потребуется помощь второго человека):

Надавите (или попросите помощника) на откинутый край створки перпендикулярно к ее поверхности, чтобы верхний угол створки подошел к петле, поверните ручку в горизонтальное положение, ножницы на створке и



## **ИНСТРУКЦИЯ**

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

раме должны соединиться.

При проведении в дальнейшем строительно-ремонтных работ профиль и фурнитура должны быть защищены во избежание повреждений. Прежде всего, после окончания монтажных работ, например оштукатуривания и других ремонтных работ, необходимо удалить все загрязнения. При проведении в помещении сварочных работ или работ с использованием отрезной машинки изделия должны быть надежно защищены от попадания раскаленных частиц металла на поверхность стеклопакета и профиля.

Для поддержания правильного функционирования изделий необходимо регулярно два раза в год проводить периодическое обслуживание оконных конструкций. К периодическому обслуживанию изделий относится:

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

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

Для более качественного ухода за окнами рекомендуется использовать специальную «аптечку», которую можно приобрести в офисах фирм производителей оконных блоков или специализированных магазинах. Аптечка состоит из 3-х специальных компонентов:

- средство по уходу за ПВХ – профилем с регенерирующими свойствами;
- средство для смазки фурнитуры;
- средство по уходу за резиновыми уплотнителями.

По своему химическому составу ПВХ – профиль устойчив к атмосферным воздействиям и многим химическим соединениям, однако недостаточно устойчив к воздействию кислотных растворов и растворителей. Поэтому окна из ПВХ – профилей необходимо мыть обычным мыльным раствором или специальными моющими средствами, не содержащими растворителей, кислот или абразивных веществ. При использовании средства по уходу за профилем из специальной аптечки взболтайте его перед использованием, нанесите на влажную не цветную ветошь и протрите все доступные поверхности профиля.

Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнения или окрашивания. Для увеличения срока её использования и сохранения безупречного внешнего вида не менее 2-х раз в год смазывать все движущие составные части маслом не содержащим смол и кислот (например,



## **ИНСТРУКЦИЯ**

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

техническим вазелином или машинным маслом). Не допускается применение чистящих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие фурнитуры.

Для более качественного обслуживания оконных приборов рекомендуется использовать средства по уходу за фурнитурой из специальной аптечки.

Уплотнители изготовлены из современного материала, который, тем не менее подвержен естественному старению. Для сохранения его эластичности необходимо два раза в год очищать резиновое уплотнение от грязи и протирать специальными средствами, при этом используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. После этого уплотнения останутся эластичными и водоотталкивающими.

Резиновые уплотнители не должны соприкасаться с концентрированными чистящими средствами или масляными субстанциями.

В каждом оконном блоке имеются водоотводящие отверстия для вывода наружу влаги. Водоотводящие отверстия расположены в нижней части коробки, их легко обнаружить, открыв створку.

При проведении периодического обслуживания необходимо осмотреть водоотводящие отверстия и при необходимости очистить их от загрязнений.

Возможные неисправности и методы их устранения.

### **1. Конденсация влаги**

Оконные конструкции из ПВХ – профили обладают высокой герметичностью, что является одним из достоинств, поскольку обеспечивают высокие тепло – и звукоизоляционные характеристики. С другой стороны повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно – влажностного режима в помещении и, как следствие, к возможному конденсированию избыточной влаги на поверхностях профиля и стеклопакетов.

На процесс конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов или профиля влияет величина влажности воздуха. Влажность воздуха величина переменная, она может меняться в зависимости от многих факторов. Причинами повышенной влажности могут быть проведение ремонта в квартире, приготовление пищи, стирка и сушка белья, наличие большого количества комнатных растений, плохая работа вентиляции, наконец, просто дыхание человека. Для конденсации влаги достаточно, чтобы теплый влажный воздух соприкоснулся с холодной поверхностью, и именно оконные конструкции зачастую являются самым холодным местом в помещении.

Наиболее простой и эффективный способ понижения влажности – регулярное проветривание помещений. При появлении конденсата откройте окно и оставьте его на некоторое время в наклонном положении. Также необходимо хорошо проветривать помещение в период интенсивного





## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

выделения влаги (приготовления пищи, стирки и сушки белья и т.д.) и сразу после этого. Выбор способа проветривания решается в каждом случае индивидуально, в зависимости от условий эксплуатации. Обязательно следует проверить и наладить работоспособность вытяжной вентиляции!

После строительства и проведения ремонта в помещениях иногда нарушается их температурно – влажностный режим, но со временем он приходит в норму. Этот период, как правило, занимает один-два отопительных сезона.

Не перекрывайте поток теплого воздуха от радиаторов отопления к оконным конструкциям. Для обеспечения свободной циркуляции воздуха в помещении не завешивайте отопительные элементы.

### 2. Возможные неисправности фурнитуры

Оконные блоки оснащены фурнитурой, она проста в эксплуатации, качественные материалы и антикоррозионное покрытие гарантирует долгий срок её эксплуатации. Однако, из-за неправильной эксплуатации фурнитуры в ряде случаев возможны нарушения в её работе: заедание, оконная ручка может плохо поворачиваться и т.п. Возможные причины этого – засорение фурнитуры (например, строительным мусором) или чрезмерный износ подвижных элементов, вызванный отсутствием смазки.

Если оконная ручка разболталась, необходимо приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть её из вертикального положения в горизонтальное и затянуть винты. Оконная ручка будет плотно зафиксирована.

При ухудшении звукоизоляционных качеств оконных (дверных) блоков или появления признаков повышенной воздухопроницаемости необходимо проверить качество прижатия уплотнителей оконных притворов.

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

- неэффективность приточно-вытяжной вентиляции;
- повышенная влажность;
- недостаточная температура теплоносителя в системе теплоснабжения;
- неправильная установка подоконной доски (не перекрывайте поток теплого воздуха от радиаторов отопления к оконным блокам: при установке подоконника необходимо учесть, что передний край подоконной доски должен находиться посередине радиатора; если же возникла необходимость в установке подоконника с большим выпуском, его обязательно нужно оснастить вентиляционной системой, восстанавливающей правильный теплообмен, и укрепить снизу уголками (кронштейнами)).

Первые два пункта необходимо устранить путем сквозного проветривания. Периодичность проветривания в течение дня 3-4 раза по 15



## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

мин и каждое утро в течение 20-30 минут (особенно спальную комнату и кухню) путем открывания створки окна. Кроме этого, рекомендуется дополнительное проветривание после влажной уборки квартиры. В зимнее время рекомендуется не прибегать к длительному проветриванию открытием створки окна, чтобы избежать охлаждения откосов и их порчи.

**Внимание!** Во избежание деформации полотна балконной двери не рекомендуется оставлять ее открытой для проветривания на длительное время.

В первый год после ввода жилого дома в эксплуатацию собственникам квартир 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 квартиры, а также некоторое время после его окончания, необходимо интенсивно просушивать и вентилировать помещение, 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 помещении приводят к покоробленности, рассыханию и появлению плесени на деталях окна.

Штукатурные и отделочные работы рекомендуется проводить при положительной температуре наружного воздуха. Необходимо исключить попадание лакокрасочных, штукатурных, шпатлёвочных и других составов на изделие.

### 4. УКАЗАНИЯ ПО 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 квартир и нежилых помещений 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 одного раза в 4 месяца;
- протирать резиновый уплотнитель силиконовым маслом не реже одного раза в 4 месяца;
- в случае загрязнения поверхностей с ламинированными и порошковыми



## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

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 запираение 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;
- за ущерб, возникший в результате использования изделия не по назначению или воздействия третьих лиц, ответственность несет только собственник квартиры или нежилого помещения.

### **Гарантийному ремонту не подлежат изделия:**

- с повреждениями механического характера вследствие несоответствующих условий эксплуатации;
- с признаками самостоятельного ремонта, в том числе самостоятельной разборки запирающих устройств;
- после взлома;
- с поломкой замков, ригелей и другой фурнитуры, вызванной их небрежной эксплуатацией.

**Внимание!** В случае поломки или заклинивания замков входных металлических дверей необходимо обращаться в ОАО «ТДСК» для выставления претензии производителю дверных блоков, в пределах гарантийных обязательств.

## 5. УКАЗАНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ВОРОТ ГАРАЖНЫХ СЕКЦИОННЫХ



## **ИНСТРУКЦИЯ**

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

Правильно установленные и эксплуатируемые ворота гарантируют надежность и долговечность работы. Для продления срока службы ваших ворот следуйте данной Инструкции. Ручное открывание и закрывание ворот осуществляется только при помощи ручки. При открывании и закрывании ворот вручную не прилагайте к ним больших усилий. Резкое открывание и закрывание ворот запрещается. При использовании автоматического привода следует руководствоваться Инструкциями, прилагаемыми к приводу. Запрещается открывать ворота вручную при сцепленном приводе. Не допускайте детей к устройствам управления автоматическими воротами (кнопкам, пультам). Следите за тем, чтобы дети и животные не находились в зоне действия ворот во время их работы. Строго запрещено проходить или пробегать под движущимся полотном ворот, т.к. это может привести к серьезным травмам. Не подвергайте ворота ударам и не препятствуйте их свободному открыванию и закрыванию. Не подвергайте загрязнению направляющие и ролики, т.к. это может привести к нарушению плавности хода и, в случае наличия электропривода, это может привести к его перегрузке и выходу из строя. Следите за тем, чтобы во время движения полотна в проеме отсутствовали посторонние предметы и мусор. Их наличие может привести к перекосу и заклиниванию ворот. Во избежание травм не трогайте руками подвижные части ворот (ролики, боковые опоры, панели и т.п.) во время их движения. В случае использования ворот не по назначению изготовитель не несет ответственности за их целостность и правильную работу, а также возможные травмы и вред, нанесенные людям, животным или вещам.

Секционные ворота не нуждаются в каком-либо сложном или специализированном обслуживании. Панели, составляющие щит ворот, имеют стойкое защитно-декоративное покрытие. Для поддержания красивого и аккуратного вида рекомендуется периодически протирать их поверхность влажной тряпкой с применением нейтральных бытовых моющих средств. При возникновении скрипа в петлях или в осях роликов необходимо нанести небольшое количество смазочного материала в отверстия для смазки в центральной части завитка петли или в центральной части завитка держателя ролика. Если при открывании и закрывании ворот появилась необходимость в приложении большего усилия, то отрегулируйте ролики. Если между роликом и профилем направляющей образовался зазор, то ослабьте болты на держателе роликов, сдвиньте держатель ролика по пазам до плотного прилегания ролика к направляющей, затяните ослабленные болты на держателях роликов. При возникновении скрипов и стука в торсионных механизмах очистите их от пыли и загрязнений сухой тряпкой и нанесите



## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

любое смазочное средство для металлических поверхностей одной полосой шириной около 3 см вдоль пружины. Во время работы ворот смазка равномерно распределится по виткам пружины. Ручное открывание и закрывание ворот осуществляется при помощи ручки. При использовании автоматического привода следует руководствоваться Инструкциями, прилагаемыми к приводу. Направляющие должны содержаться в чистоте. Не применяйте к ним смазочные материалы!

После примерно 20 000 раз приведения ворот в действие следует проверить состояние пружинных механизмов с привлечением специалиста.

### **Проверка производится при интенсивности действия ворот:**

- до 5 раз в день — каждые 9 лет;
- до 10 раз в день — каждые 4,5 года;
- до 20 раз в день — каждые 2,5 года;
- до 50 раз в день — каждый год.

Любая установка ворот, их настройка или ремонт должны производиться только квалифицированным персоналом.

Запрещается устанавливать дополнительное оборудование или аксессуары, а также производить самостоятельно замену или регулировку отдельных частей без консультаций с изготовителем. Рекомендуется использовать только оригинальные запасные части и аксессуары во время установки и дальнейшей эксплуатации секционных ворот. Фирма-изготовитель не несет ответственности за возможные травмы и вред, нанесенные людям, животным или вещам в случае неавторизированной модификации.

**Внимание!** В случае поломки или заклинивания ворот необходимо обращаться в ОАО «ТДСК» для выставления претензии производителю, в пределах гарантийных обязательств.

## 6. ВЕНТИЛЯЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

Для обеспечения в помещениях нормируемых параметров микроклимата и поддержания чистоты воздуха в квартирах жилого дома предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением воздуха через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов). В кухнях предусмотрено два вытяжных вентиляционных канала для естественной вентиляции. Данные мероприятия выполнены в соответствии с СП 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные" [3], СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях" [4].

Вентиляционные каналы системы вентиляции с цокольного по 2-й этаж



## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

выполнены во внутренних кирпичных стенах. Вытяжной воздух через вентиляционную жалюзийную решетку поступает в канал-спутник, затем на следующем этаже, не доходя до такого же индивидуального канала вышерасположенной квартиры, выходит через отверстие в общий сборный канал, где воздух продолжает свое движение в атмосферу.

Приток воздуха системы естественной вентиляции осуществляется путем поступления наружного воздуха через регулируемые оконные створки, а также за счет приточного клапана КИВ, установленного в наружной стене подвального этажа. Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из помещений квартиры, нарушается микроклимат, что может привести к опрокидыванию воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Конструкция приточного клапана «КИВ» позволяет непрерывно в течение дня проветривать квартиру, при этом он обеспечивает защиту от насекомых, пыли и регулировку количества поступающего воздуха. Вероятность образования конденсата снижается, пропадает ощущение «духоты», свойственное помещениям с герметичными окнами, в квартире нормализуется уровень влажности, обеспечивается необходимый для комфорта и хорошего самочувствия воздухообмен.

Приточный клапан инфильтрации воздуха «КИВ» представляет собой пластиковую трубу наружным диаметром 125 мм. Труба устанавливается в наружную стену жилого дома и с уличной стороны закрывается решеткой с сеткой. В трубе располагается теплошумоизоляция. Внутри помещения ставится специальный оголовок из белого пластика с фильтром и заслонкой, позволяющей регулировать поток воздуха.

Регулировка количества поступающего воздуха осуществляется с помощью рукоятки на оголовке или специального шнура, в случае если клапан расположен высоко. На оголовке клапана расположена шкала, указывающая на степень открывания клапана. Клапан имеет плавную регулировку вплоть до полного закрытия.

**Внимание!** При длительном отсутствии людей в помещениях, чтобы исключить «застойный дух», может возникнуть необходимость в минимальном проветривании. Для этого в лопастях заслонки клапана КИВ имеются заглушки, которые можно удалить. В этом случае при закрытии заслонки будет обеспечено минимальное проветривание.

Обслуживание стенового клапана «КИВ» сводится к очистке:

- фильтра в оголовке (промывается водой примерно раз в 3 месяца);
- патрубков в стене при помощи пылесоса (примерно раз в 6 месяцев);
- наружной решетки от тополиного пуха и других крупных загрязнений (один раз в год).



## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

**Внимание!** Для обеспечения требуемой кратности воздухообмена в помещениях необходимо соблюдать следующие требования:

- не допускается клеить вытяжные вентиляционные решетки, клапан КИВ или закрывать их предметами домашнего обихода;
- запрещается изменение схемы вентиляции, нарушение целостности вентиляционных каналов путем уменьшения их площади сечения;
- 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!** Устанавливая вытяжной зонт («вытяжку») над плитой в кухне, помните:

- 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 жилых помещениях 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 жилого дома, температура воздуха в квартире 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



## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

стенах (стены «мокрые»). При этом, вследствие низкой температуры воздуха в квартире, внутренние поверхности ограждающих конструкций также имеют пониженную температуру.

При эксплуатации квартиры собственник должен обеспечивать параметры микроклимата согласно СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях" [4].

**2. Неправильная эксплуатация квартиры и нежилых помещений собственниками.**

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

## 7. ОСНОВНЫЕ УКАЗАНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

### 7.1. Электроосвещение, электрооборудование

Для распределения электроэнергии в гараже устанавливается щит учетно-распределительный. В щите установлены вводный трехфазный и однофазные распределительные автоматические выключатели (1 выключатель на ток нагрузки 40А, 2 выключателя на ток нагрузки 16А, 4 выключателя на ток нагрузки 10А, 4 автоматических выключателя дифференциального тока на нагрузку 20А и тока утечки 30мА), электронный многотарифный счетчик «Меркурий 230» (класс точности – 1).

От щитка вводно-распределительного проложены кабели:

- Осветительная линия подвала от автомата 10А (кабелем ВВГнг(А)-LS-3x1,5мм<sup>2</sup>),
- Осветительная линия 1-го этажа от автомата 10А (кабелем ВВГнг(А)-LS-3x1,5мм<sup>2</sup>),
- Осветительная линия 2-го этажа от автомата 10А (кабелем ВВГнг(А)-LS-3x1,5мм<sup>2</sup>),
- Розеточная группа подвала от автоматов на 20А (кабелем ВВГнг(А)-





## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

LS-3x2,5мм<sup>2</sup>),

- Розеточная группа 1-го этажа от автоматов на 20А (кабелем ВВГнг(А)-LS-3x2,5мм<sup>2</sup>),

- Розеточная группа 2-го этажа от автоматов на 20А (кабелем ВВГнг(А)-LS-3x2,5мм<sup>2</sup>),

Групповые сети в помещениях 1-го и 2-го этажей проложены скрыто под слоем штукатурки и пустотах плит перекрытия.

В подвале прокладка кабелей выполнена открыто в ПВХ трубах.

### **Рекомендации 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;
- проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием.

**Основные требования техники безопасности** при выполнении отверстий в конструкциях квартиры 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 помещении;
- применять для выполнения отверстий в ванной комнате и санузле только электродрель с двойной изоляцией, работающую во вращательном режиме.

**Внимание!** Не допускается:

- устраивать штрабы 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 «Меркурий-230» производится строго по правилам эксплуатации и паспорта. Длительное время нахождения счетчика без питания от силовой сети может привести к посадке внутреннего



## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

источника питания и нарушению точности хода, внутренних часов счетчика электроэнергии.

Рекомендуемая освещенность искусственного освещения помещений квартиры согласно п.3.2.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий» [5] и п.4.10 СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» [6]:

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

**Внимание!** Схемы прокладки сетей электроснабжения можно получить в управляющей компании. Заявки по вопросам работы систем электроснабжения необходимо направлять в аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании.

### 7.2. Система газоснабжения

Газоснабжение квартир предусматривается с установкой одного напольного газового котла в помещении топочной и газовых плит (газовые плиты устанавливаются силами собственника). Внутренний газопровод выполнен в соответствии с требованиями СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы» [9], «Правилами безопасности систем газораспределения и газопотребления» [10], правилами пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению в РФ [11].

Материал внутреннего газопровода - стальные трубы на сварке. Для учета расхода газа в каждом помещении топочной установлен бытовой счетчик газа. Для обеспечения сжигания газа, к котлу предусмотрен подвод трубы дымоотводящего трубопровода. Для подключения газовой плиты, в кухне произведено устройство отдельного отвода газопровода.

Все установленное газовое оборудование имеет сертификаты качества, паспорта, руководства по эксплуатации.

Предусматривается система автономного контроля загазованности помещения, снабженная световой, звуковой сигнализацией и блокировкой с электромагнитным газовым клапаном на вводе газопровода.



## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

Происходит автоматическое закрытие электромагнитного клапана на вводе газопровода в подсобное помещение:

- при отключении электроэнергии;
- при сигнале загазованности помещения.

Предусматривается система технологических защит, прекращающих подачу газа в следующих случаях:

- прекращение подачи электроэнергии или исчезновение напряжения на устройствах автоматического управления;
- отклонение давления газа перед горелкой за пределы области устойчивой работы;
- погасание факела горелки;
- уменьшение разряжения в топке;
- повышение температуры воды на выходе из котла;

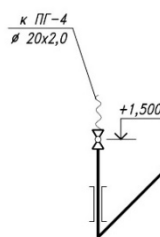
Рисунок 1. Фото топочной

- повышение давления воды на выходе из котла.

При утечке газа, когда создается аварийная концентрация, датчик загазованности (3), воздействуя на э/м клапан (1), прекращает подачу газа в газопровод, а также выдается звуковой и световой сигналы о загазованности. Питание от электросети 220 В датчика(СИК) и электромагнитного клапана (КЭМГ-М) осуществляется через блок датчика (4).

Для автоматического перекрытия газового трубопровода (например, в случае пожара) на вводе газопровода в каждую квартиру устанавливаются также термозапорный клапан (2). Термозапорный клапан содержит корпус, в полости которого установлен подпружинный затвор, удерживаемый в открытом положении упором с термочувствительным элементом. При достижении температуры 80-100<sup>0</sup>С термочувствительный элемент освобождает затвор, который посылается к седлу клапана перекрывая поток газа.

Объем принятых средств автоматизации достаточен для надежной, экономичной и безаварийной эксплуатации технологического



## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

оборудования, а также обеспечивает возможность анализа работы оборудования и проведения хозрасчетных операций для коммерческого учета расхода энергоресурсов и энергоносителей.

**Внимание!** Все устанавливаемые бытовые газовые приборы должны отвечать требованиям действующих государственных стандартов и иметь паспорт завода-изготовителя, подтверждающий их соответствие требованию стандартов сжигания газа.

Безопасное использование газового оборудования достигается исполнением следующих документов: инструкции, утвержденной Приказом Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства РФ №1614/пр от 05.12.2017г. [12]; «Правил пользования газом в быту» №86-П от 26.04.90 [13]; Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» [2]; Жилищного кодекса РФ [1]; «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденных Постановлением Правительства РФ №307 от 23 мая 2006г. [14]; «Правил пожарной безопасности в Российской Федерации РФ», утвержденных Приказом МЧС РФ от 18 июня 2003г. №313, ОСТ 153-39.3-051-2003 [15].

Потребители газа несут ответственность за сохранность газового оборудования и исправное состояние дымовых и вентиляционных каналов. Ответственность за безопасную эксплуатацию работающих бытовых газовых приборов, за содержание их в технически исправном состоянии несут владельцы и лица, пользующиеся газом.

**Внимание!** Обслуживание, настройку и эксплуатацию газового оборудования производить только в соответствии с руководством по его эксплуатации, паспортами, инструкциями и документацией.

### **Потребители газа обязаны:**

- Пройти инструктаж по безопасному пользованию газом в обслуживающей дом газовой службе, знать правила пользования бытовыми газовыми приборами и соблюдать их.
- Следить за нормальной работой газовых приборов, дымоходов и вентиляции, проверять тягу до включения и во время работы газовых приборов с отводом продуктов сгорания газа в дымоход. Перед использованием газифицированной печью проверять, открыт ли полностью шибер (заслонка).
- По окончании пользования газом закрыть краны на газовых приборах и перед ними.
- При неисправности газового оборудования вызвать работников газовой службы, обслуживающей дом.
- При внезапном прекращении подачи газа немедленно закрыть краны на газовых приборах и перед ними и сообщить в аварийную газовую службу по



## **ИНСТРУКЦИЯ**

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

телефону **04**.

- При появлении в помещении запаха газа немедленно прекратить пользование газовыми приборами, открыть окна или форточки для проветривания помещения, вызвать аварийную службу по телефону **04** (вне загазованного помещения). Не зажигать огня, не курить, не включать и не выключать электроосвещение и электроприборы, не пользоваться электрозвонками.
- Перед входом в подвалы и погреба до включения света или зажигания огня убедиться в отсутствии запаха газа.
- При обнаружении запаха газа в подвале, подъезде, во дворе, на улице необходимо: 1) оповестить окружающих о мерах предосторожности; 2) сообщить в аварийную газовую службу по телефону 04; 3) принять меры по удалению людей из загазованной среды, предотвращению включения и выключения электроосвещения, появлению открытого огня и искры; 4) до прибытия аварийной бригады организовать проветривание помещения.
- Для осмотра и ремонта газового оборудования допускать в помещение работников газовой службы, обслуживающей дом, при предъявлении ими служебных удостоверений в любое время суток. Обеспечить работникам газовой службы, обслуживающей дом, свободный доступ к газопроводам и газовому оборудованию.
- Владельцы газовых приборов с отводом продуктов сгорания газа в дымоход обеспечить своевременную проверку и прочистку дымоходов и вентиляционных каналов. Дымоходы, а также вентиляционные каналы должны проверяться не реже одного раза в 12 месяцев. В зимнее время необходимо не реже одного раза в две недели проверять оголовки дымоходов с целью недопущения их обмерзания и закупорки.

### **Потребителям газа запрещается:**

- Производить самовольную газификацию домов (квартиры, садового домика), перестановку, замену и ремонт газовых приборов и запорной арматуры.
- Осуществлять перепланировку помещения, где установлены газовые приборы, без согласования с соответствующими организациями.
- Вносить изменения в конструкцию газовых приборов. Изменять устройство дымовых и вентиляционных систем. Заклеивать вентиляционные каналы, замуровывать или заклеивать «карманы» и люки, предназначенные для чистки дымоходов.
- Отключать автоматику безопасности и регулирования, пользоваться газом при неисправных газовых приборах, автоматике, арматуре и газовых баллонах, особенно при обнаружении утечки газа.
- Пользоваться газом при нарушении плотности кладки, штукатурки



## **ИНСТРУКЦИЯ**

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

(трещины) газифицированных печей и дымоходов. Самовольно устанавливать дополнительные шиберы в дымоходах и на дымоотводящих трубах.

- Пользоваться газом без проведения очередных проверок и чисток дымовых и вентиляционных каналов.
- Пользоваться газовыми приборами при закрытых форточках (фрамугах), жалюзийных решетках, решетках вентиляционных каналов, отсутствия тяги в дымоходах и вентиляционных каналах, щелей под дверями ванных комнат.
- Оставлять работающие газовые приборы без присмотра (кроме приборов, рассчитанных на непрерывную работу и имеющих для этого специальную автоматику).
- Допускать к пользованию газовыми приборами детей дошкольного возраста, лиц, не контролирующих свои действия и не знающих правил пользования этими приборами.
- Использовать газ и газовые приборы не по назначению. Пользоваться газовыми плитами для отопления помещений.
- Пользоваться помещениями, где установлены газовые приборы, для сна и отдыха.
- Применять открытый огонь для обнаружения утечек газа (с этой целью используются мыльная эмульсия или специальные приборы).
- Хранить в помещениях порошковые или заполненные сжиженными газами баллоны.
- Допускать умышленную порчу газового оборудования и хищения газа.

Приборы и аппараты, имеющие утечки газа, неисправную автоматику безопасности, вентиляционные и дым отводящие системы, разрушенные оголовки дымоходов, а также самовольно подключенные, подлежат отключению с установкой заглушки и оформлением акта.

### **7.3. Система отопления**

Источником систем теплоснабжения здания являются котлы газовые. На каждую квартиру предусмотрен свой напольный газовый котел, установленный в помещении топочной.

Система отопления жилого дома принята от газовых котлов (в подвальном этаже - горизонтальная двухтрубная тупиковая, на 1-м и 2-м этажах - горизонтальная двухтрубная лучевая) с применением труб из сшитого полиэтилена «UPONOR. Прокладка трубопроводов из сшитого полиэтилена произведена в конструкции пола в защитном кожухе от коллекторов до нагревательных приборов. Нагревательные приборы – радиаторы стальные «PURMO». Температуру теплоносителя в системе



## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

отопления рекомендуется принимать 80-60 С°. Регулирование температуры внутреннего воздуха производится радиаторными терморегуляторами и настройкой температуры теплоносителя системы отопления. Температуры внутреннего воздуха помещений должны соответствовать СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях" [4].

На распределительном коллекторе предусмотрено:

- отключение для перспективного подсоединения системы напольного отопления (выполняется силами собственника по желанию),
- отключение на контур радиаторного отопления, снабженный циркуляционным насосом.

Радиаторы отопления экологичны, пожаробезопасны и не препятствуют свободному перемещению воздушных потоков. Приборы отопления должны быть постоянно заполнены водой. Опорожнение системы отопления допускается только в аварийных случаях на срок, минимально необходимый для устранения аварии, но не более 15 суток в течение года.

Основным источником отопления служат радиаторы. Для распределения теплоносителя системы отопления предусмотрены коллекторные блоки на каждом этаже. Удаление воздуха осуществляется при помощи воздушных клапанов, установленных на распределительных коллекторах.

**Внимание!** Обслуживание, настройку и эксплуатацию оборудования системы отопления производить в соответствии с руководством по эксплуатации газового котла, паспортами, инструкциями и документацией на оборудование.

**Внимание!** При производстве отделочных работ в местах прокладки трубопроводов «защитных зон» запрещается сверление и штрабление пола во избежание повреждения проложенного трубопровода.

**Внимание!** Обслуживание, ремонт системы отопления необходимо производить только квалифицированными специалистами.

**Внимание!** Без изменения проектно-сметной документации, выполненной в установленном порядке, запрещается производить:

- установку дополнительных нагревательных приборов или замену существующих нагревательных приборов системы отопления, увеличение поверхности их теплоотдачи, изменение схемы обвязки приборов и диаметров подводок;
- нарушения или демонтаж устройств заземления санитарно-технических приборов.

**Внимание!** Категорически запрещается дополнительная окраска радиаторов красками.



## **ИНСТРУКЦИЯ**

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

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.

Не рекомендуется допускать полное перекрытие подвода теплоносителя к радиатору из системы отопления.

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

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).

### **7.4. 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 жилого дома или отдельных помещений.

Трубопроводы холодного и горячего водоснабжения приняты из полипропиленовых труб. Для учета холодной воды в каждой топочной предусмотрены счетчики. Трубопроводы системы водоотведения приняты из полиэтиленовых труб. Внутренняя разводка систем водоснабжения и водоотведения выполняется силами собственника.

Горячее водоснабжение предусмотрено от стационарного водонагревателя косвенного нагрева, расположенного в топочной (водонагреватель устанавливается силами собственника).

На распределительном коллекторе предусмотрено

- отключение на контур радиаторного отопления, снабженный циркуляционным насосом,
- отключение для перспективного подсоединения системы напольного отопления по желанию собственника,
- отключение для перспективного подключения бойлера горячего водоснабжения силами собственника.

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





## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

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 квартире санитарных приборов и арматуры;
- не выливать в санфаянс (ванны, унитазы, раковины и умывальники) легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25мм или жестким резиновым шлангом.

### **Запрещается производить:**

- изменение элементов и оборудования систем водоснабжения и водоотведения;
- нарушения или демонтаж устройств заземления санитарно-технических приборов.

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

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

**Внимание!** Обслуживание, настройку и эксплуатацию водонагревателя косвенного нагрева системы горячего водоснабжения производить в соответствии с руководством по эксплуатации, паспортами, инструкциями и документацией на оборудование.



## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

**Внимание!** Обслуживание, ремонт системы водоснабжения и водоотведения необходимо производить только квалифицированными специалистами.

**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. Открывать и закрывать кран каждые 6 месяцев. Шаровый кран должен быть защищен от механических повреждений.

**Внимание!** Заявки по вопросам работы систем водоснабжения и канализации необходимо направлять в аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании.

### 7.5. Системы связи

В подвальном этаже предусмотрена возможность ввода волоконно-оптического кабеля (установка телекоммуникационного оборудования и оптического кросса производится оператором связи при заключении договора собственником).

## 8. СИСТЕМЫ БЕЗОПАСНОСТИ

Установка систем безопасности производится собственником с привлечением специализированных организаций.

## 9. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Собственники помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения;
- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений.

Общие указания:

- пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии не нарушении покоя жильцов дома;
- содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-



## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе;

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

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

**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 эксплуатации.

### 10. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА

Все перепланировки, реконструкции, изменения строительного проекта по архитектурно-строительной части и внутридомовым инженерным сетям выполняются только после получения согласования с ОАО "ТДСК", как с автором проекта, и получения разрешения на производство работ в Управе соответствующего административного округа г. Тюмени.

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

Под перепланировкой квартир 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.

Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир ухудшающие надежность здания в целом, или отдельных конструкций, работу инженерных систем и (или) смонтированного оборудования, сохранность и внешний вид фасадов.

Лица, виновные в нарушении порядка переоборудования и перепланировки квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

**Внимание!** Запрещается любое воздействие на несущие элементы



## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

конструкции здания.

### 11. ТРЕБОВАНИЯ К ВНЕШНЕМУ ВИДУ ФАСАДОВ ЖИЛОГО ДОМА

Согласно Приложению 2 к постановлению администрации города Тюмени от 14.05.2012 года № 51-пк «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги по согласованию паспорта фасадов зданий, сооружений на территории муниципального образования и требований к внешнему виду фасадов зданий, сооружений» [8] собственникам квартир и нежилых помещений необходимо соблюдать следующие требования к внешнему виду фасадов:

- изменения внешнего вида балконов и лоджий путем изменения размеров, материала и цвета (ограждения), не соответствующие проектному решению здания, сооружения, не допускаются;
- размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции для жилых помещений допускается в местах, определенных паспортом фасадов в проектной документации с обязательным согласованием управляющей компанией (схему места установки можно получить в управляющей компании).

### 12. УСАДОЧНЫЕ ТРЕЩИНЫ В ЖИЛЫХ ДОМАХ

Появление незначительных трещин в местах стыков 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 температурно-деформационного 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 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



## ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

гипсовой смесью (стены квартиры), 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.

### 13. 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 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные" (Дата введения 20.05.2011 г.).
4. СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях".
5. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий».
6. СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».
7. Межгосударственный стандарт ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».
8. Постановление Администрации г. Тюмени №51-пк от 14.05.2012 года «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги по согласованию паспорта фасадов зданий, сооружений на территории муниципального образования и требований к внешнему виду фасадов зданий, сооружений».
9. СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы».
10. Постановление Госгортехнадзора РФ от 18.03.2003 N 9 "Об утверждении правил безопасности систем газораспределения и газопотребления" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 04.04.2003 N 4376).
11. Постановление правительства РФ от 17.05.2002г. №317 «Об утверждении Правил пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению в Российской Федерации»
12. Приказ Министерства строительства и Жилищно-коммунального хозяйства РФ №1614/пр от 05.12.2017г. «об утверждении инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд».
13. Правил пользования газом в быту №86-П от 26.04.90.



## **ИНСТРУКЦИЯ**

по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе жилого дома блокированной застройки

---

14. Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ №307 от 23 мая 2006г.

15. Правил пожарной безопасности в Российской Федерации, утвержденных Приказом МЧС РФ от 18 июня 2003г. №313, ОСТ 153-39.3-051-2003.

