



Тюменская
домостроительная
компания

Опыт - основа надёжности



ИНСТРУКЦИЯ

ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ИХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ В СОСТАВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

(для крупнопанельного домостроения
с комбинированной конструктивной схемой)

г. Тюмень
2018 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения	2
2. Сведения об основных конструкциях	4
3. Правила эксплуатации деревянных оконных блоков	6
4. Правила эксплуатации витражей, оконных и балконных конструкций из ПВХ-профиля.....	9
5. Правила эксплуатации витражей, оконных и балконных конструкций из алюминиевого профиля.....	13
6. Указания по эксплуатации блоков дверных стальных (металлических дверей).....	15
7. Вентиляция помещений	17
8. Основные указания по эксплуатации внутридомовых инженерных систем	
8.1. Электроосвещение, электрооборудование	20
8.2. Система отопления	22
8.3. Системы водоснабжения и водоотведения	24
8.4. Системы связи	26
9. Требования пожарной безопасности	27
10. Санитарно-эпидемиологические требования	29
11. Переоборудование и перепланировка	30
12. Требования к внешнему виду фасадов жилого дома	30
13. Усадочные трещины в панельных жилых домах	31
14. Используемые нормативные акты	32



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



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

инженерных систем зданий:

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

б) осмотры;

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 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 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;



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

- 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.

Внимание! Квартира передается Покупателю в черновой отделке. Нормы, устанавливающие требования к чистовой отделке не применяются к отделке квартиры, передаваемой Покупателю. Проектом не предусмотрено устройство стяжки пола в квартирах 4-16 этажей. Нормы, устанавливающие требования к стяжке пола не применяются к отделке квартиры, передаваемой Покупателю.

Установка подоконных досок в квартирах не предусмотрена проектной документацией и застройщиком не производится. Не рекомендуется монтаж подоконной доски и отделки оконных (дверных) откосов (различными отделочными материалами) силами собственника с ограничением доступа к монтажным швам оконных (дверных) блоков для исключения возможных спорных ситуаций, связанных с демонтажем подоконника и отделки оконных откосов в случае претензий к качеству монтажных швов оконных блоков и откосов панелей. В случае демонтажа подоконной доски и отделки оконных (дверных) откосов и не установления вины застройщика собственник производит восстановление демонтированных материалов собственными силами и за свой счет.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

Несущими конструкциями крупнопанельного жилого дома являются:

- железобетонные фундаменты (свайно-плитные, определяемые проектом);

- конструктивная схема здания принята комбинированной (рамно-связевый монолитный железобетонный каркас (с техподполья по 2-й этаж) и перекрестно-стеновая схема с продольными и поперечными стенами (с 3-го этажа по чердак));

- наружные стены техподполья выполнены из бетонных блоков, кладки из керамического кирпича, монолитного железобетона;

- наружные стены 1-го и 2-го этажей выполнены самонесущей кладкой



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

из ячеистых блоков с утеплением с поэтажным опиранием, монолитного железобетона с утеплением;

- наружные стены с 3-го этажа по чердак - трехслойные керамзитобетонные стеновые панели, толщиной 400 мм;

- внутренние стены техподполья – бетонные блоки, кладка из керамического кирпича, монолитные железобетонные;

- внутренние стены 1-го и 2-го этажей - самонесущая кладка из ячеистых блоков, кладка из керамического кирпича, монолитные железобетонные;

- внутренние стены с 3-го этажа по чердак - железобетонные стеновые панели, толщиной 160 мм;

- перегородки техподполья – кирпичная кладка из керамического кирпича;

- перегородки 1-го и 2-го этажей – кирпичная кладка из керамического кирпича;

- перегородки с 3-го по 16-й этаж – железобетонные стеновые панели;

- плиты перекрытия над техподпольем, 1-м и 2-м этажами монолитные железобетонные;

- плиты перекрытия над 3-16 этажом - железобетонные толщиной 160 мм.

Для осуществления естественной вытяжной вентиляции смонтированы самонесущие вентиляционные шахты из сборных железобетонных блоков толщиной 430 мм. Толщина стенок вентиляционного блока до 60 мм.

Крыша – с теплым чердаком. Плиты покрытия – трехслойные из керамзитобетона толщиной 250 мм.

Кровля – плоская, наплаваемая.

Плиты лоджий - сборные железобетонные. Ограждения лоджий и балконов – железобетонные, состоящие из нескольких элементов или металлические.

Внимание! Лоджии и балконы являются неотапливаемыми холодными нежилыми помещениями и не входят в перечень жилых, подсобных помещений квартиры, являются и служат для защиты от пыли, транспортного шума и ветра. Конструкция остекления лоджии не является наружной ограждающей конструкцией здания и, соответственно, к ней не предъявляются соответствующие требования по изоляции как к конструкции, установленной в жилом отапливаемом помещении. Проектом не предусмотрено герметичное примыкание рамы остекления (витража) лоджии (балкона) к конструкциям и элементам здания (сама конструкция также не обеспечивает 100% герметичность).



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

В конструкциях деревянной балконной рамы не предусмотрено герметичное примыкание стыков между элементами рамы и остекления к фальцу и штапику. Площадь лоджии (балкона) не входит ни в жилую, ни в общую площадь приобретаемой собственником квартиры, а конструкция лоджии (балкона) является дополнительным путём эвакуации (аварийным выходом) людей при возникновении пожара. Заполнения стыков железобетонных элементов ограждений лоджий и балконов выполнены из отделочных материалов и появление на них усадочных трещин не является нарушением конструкционной целостности, и не будет являться гарантийным случаем.

3. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ДЕРЕВЯННЫХ ОКОННЫХ БЛОКОВ

Во всех помещениях жилого дома установлены деревянные окна евростандарта, 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. Для предупреждения подобных явлений необходимо снижать влажность в помещениях путем регулярного проветривания через оконные створки.

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 отопительного прибора; 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 мин и каждое утро в течение 20-30 минут (особенно спальную комнату и кухню) путем открывания

ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

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, шпательных и других составов на изделие.

Внимание! В каждом деревянном евроокне 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.

Окна покрыты водно-дисперсионной полуглянцевой акриловой эмалью, специально разработанной для окрашивания окон. Она придает древесине стойкий водоотталкивающий эффект, имеет высокий адгезионный слой, защищает от погодных изменений и ультрафиолетовых лучей. В зависимости от условий эксплуатации по истечении 4-5 лет может возникнуть необходимость обновить покрытия окна.

Деревянные окна требуют ухода. Под этим понимается не только ремонт и покраска, но и поддержание в исправности оконных проемов, запорных механизмов и систем уплотнения. Деревянные окна, выходящие на юг, нуждаются



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

в более частом уходе, чем другие. Их необходимо осматривать ежегодно. При этом особенно важно проверять состояние нижнего бруска оконной рамы и переплета. Деревянные окна, выходящие на север, запад и восток, нуждаются в профилактических мероприятиях с периодичностью один раз в 3-5 лет.

Чтобы обеспечить долговечность установленных в вашей квартире деревянных окон, необходимо соблюдать ряд условий их эксплуатации:

- при закрывании окна не следует сильно хлопать створками;
- конструкцию окна, стекла и стеклопакеты нужно беречь от воздействия ударных нагрузок, а так же от воздействия высоких температур (кипятков и т.п.), не следует царапать деревянное окно острыми предметами, наждачной бумагой и другими абразивами;
- недопустимо обрабатывать окна нитролаками, органическими растворителями, разбавителями лака, рекомендуется использовать средства для ухода за мебелью;
- не допускается попадание в фурнитуру песка, грязи и строительного раствора, рекомендуется производить смазку фурнитуры не реже 1 раза в год специальным маслом.

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. Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. После этого уплотнители на вашем окне останутся эластичными и водоотталкивающими.

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

Основные требования техники безопасности при эксплуатации деревянных 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 проём между створкой или дверью, посторонние предметы;
- запрещается держать открытыми окна или двери при сильном ветре или в грозу.



4. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ВИТРАЖЕЙ, ОКОННЫХ И БАЛКОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ ИЗ ПВХ-ПРОФИЛЯ

На 1-м и 2-м этажах жилого дома установлены оконные и балконные 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 неоткрывающейся 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 сделайте 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



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

петле, поверните ручку в горизонтальное положение, ножницы на створке и 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, 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 – профиля 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. Причиной повышенной влажности могут быть проведение ремонта в квартире, приготовление пищи, стирка и сушка белья, наличие большого количества комнатных растений,



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

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 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! Лоджии и балконы являются неотапливаемыми холодными нежилыми помещениями и не входят в перечень жилых, подсобных помещений квартиры, являются и служат для защиты от пыли, транспортного



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

шума и ветра. Конструкция остекления лоджии не является наружной ограждающей конструкцией здания и, соответственно, к ней не предъявляются соответствующие требования по изоляции как к конструкции, установленной в жилом отапливаемом помещении. Проектом не предусмотрено герметичное примыкание рамы остекления (вitraжа) лоджии (балкона) к конструкциям и элементам здания (сама конструкция также не обеспечивает 100% герметичность). Площадь лоджии (балкона) не входит ни в жилую, ни в общую площадь приобретаемой собственником квартиры, а конструкция лоджии (балкона) является дополнительным путём эвакуации (аварийным выходом) людей при возникновении пожара.

5. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ВИТРАЖЕЙ, ОКОННЫХ И БАЛКОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ ИЗ АЛЮМИНИЕВОГО ПРОФИЛЯ

Алюминиевые витражи предусмотрены в качестве частично или полностью светопрозрачных ограждений. Изделия оснащены поворотными 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 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 рекомендуется 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);



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

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

- четко выполнять переключение ручки из положения закрыто-открыто и только после этого производить необходимое открывание;

- для обеспечения нормального функционирования фурнитуры регулярно, не реже двух раз в год, собственником необходимо производить их техническое обслуживание, которое включает в себя:

а) осмотр всех узлов и надежность их крепления;

б) проверку работоспособности;

в) смазку трущихся поверхностей маслом, не содержащим кислот или смол.

Внимание! Не допускается:

- демонтировать и изменять конструкции металлических ограждений балконов и офисных помещений;

- 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



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

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 холодными нежилыми помещениями и не входят в перечень жилых, подсобных помещений квартиры, являются и служат для защиты от пыли, транспортного шума и ветра. Конструкция остекления лоджии не является наружной ограждающей конструкцией здания и, соответственно, к ней не предъявляются соответствующие требования по изоляции как к конструкции, установленной в жилом отапливаемом помещении. Проектом не предусмотрено герметичное примыкание рамы остекления (вitraжа) лоджии (балкона) к конструкциям и элементам здания (сама конструкция также не обеспечивает 100% герметичность). Площадь лоджии (балкона) не входит ни в жилую, ни в общую площадь приобретаемой собственником квартиры, а конструкция лоджии (балкона) является дополнительным путём эвакуации (аварийным выходом) людей при возникновении пожара.

6. 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 (петлях), 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 покрытиями: протирать тканью с использованием обычных моющих средств, не содержащих абразивных материалов и агрессивных компонентов, с последующей



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

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;

- 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 марки «Бульдорс» необходимо обращаться в ОАО «ТДСК» для выставления претензии производителю дверных блоков, в пределах гарантийных обязательств.



7. ВЕНТИЛЯЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

В помещениях жилого дома предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением. Вытяжка обеспечивается через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях, санузлах или ваннах в соответствии со 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].

Вытяжные вентиляционные каналы сборные железобетонные. Вытяжной воздух через 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 пространство «теплого чердака» и в атмосферу через центральную вытяжную шахту.

Для более эффективной работы вытяжной вентиляции на 16 этаже устанавливаются каналные бытовые вентиляторы.

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 из помещений квартиры и офисов, нарушается микроклимат, что может привести к опрокидыванию воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

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

- не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки 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,



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

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

При эксплуатации жилого дома обслуживающая организация должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома.

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,

ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

чтобы исключить повышения влажности внутреннего воздуха, образование конденсата на различных поверхностях и, как следствие, плесени.

3. Чердачное помещение жилого дома (теплый чердак) не надлежащим образом подготовлено к эксплуатации в зимний период времени: межсекционные двери на чердаке дома часто остаются открытыми. Вследствие этого, происходит опрокидывание воздушного потока в системе вентиляции подъезда и вместо вытяжки система вентиляции начинает работать на приток (выброс воздуха осуществляется через вентиляционную шахту соседнего подъезда). В результате происходит падение температуры воздуха и температуры поверхности конструкций на чердаке дома до отрицательных значений. При эксплуатации жилого дома межсекционные двери в теплом чердаке должны находиться в закрытом положении, а температура воздуха и конструкций на чердаке должна быть не ниже +12° С.

Для обеспечения дополнительного притока свежего воздуха, в жилых комнатах квартир с 12 по 16 этажи предусмотрено устройство приточного стенового клапана инфильтрации воздуха «КИВ».

Конструкция приточного клапана «КИВ» позволяет непрерывно в течение дня проветривать квартиру, не открывая окон, при этом он обеспечивает защиту от насекомых, пыли и регулировку количества поступающего воздуха. Вероятность образования конденсата снижается до минимума, 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 133 мм. Труба устанавливается в наружную стену жилого дома и с уличной стороны закрывается литой алюминиевой 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.



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

Внимание! При длительном отсутствии людей в помещениях, чтобы исключить «застойный дух», может возникнуть необходимость в минимальном проветривании. Для этого в лопастях заслонки 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);
- патрубка в стене при помощи пылесоса (примерно раз в 6 месяцев);
- наружной решетки от тополиного пуха и других крупных загрязнений (один раз в год).

8. ОСНОВНЫЕ УКАЗАНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

8.1. Электроосвещение, электрооборудование

Для распределения электроэнергии по квартирам в нишах электропанелей на лестничных клетках устанавливаются этажные щиты типа ЩКН. В щитах вводные автоматические выключатели 63 А.

В каждой квартире предусмотрена установка щитка квартирного, в котором установлены: электронный 2-тарифный счетчик «Меркурий 200.02» (класс точности – 2), автоматы защиты групповых линий и УЗО (устройство защитного отключения) в розеточную группу. На DIN-рейках установлены автоматические выключатели 10А (осветительные сети), 10А (розеточные сети) и 40А (электроплита). На розеточные сети предусмотрена установка УЗО 16А.

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

От этажного щитка к щитку, расположенному в квартире, проложен кабель ВВГнг-LS-3x10мм².

Групповые сети в квартире выполняются 3-х проводным (определяется проектом):

- кабелем с медными жилами типа ВВГнг-LS-3x1,5 мм² (осветительные сети);
- кабелем с медными жилами типа ВВГнг-LS-3x2,5 мм² (розеточные сети);



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

- кабелем с медными жилами типа ВВГнг-LS-3х6 мм² (для подключения электроплиты).

В каждой квартире предусмотрена линия питания электрозвонка кабелем ВВГнг-LS2х1,5мм².

В квартирах установлены розетки с заземляющими контактами и защитными шторками.

В квартире выполнена верхняя разводка. Групповые сети прокладываются в каналах плит перекрытия и в каналах и штробах стеновых панелей. Ответвления выполняются в ответвительных коробках.

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

В ванных комнатах квартир предусмотрена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для чего от коробок У195, установленных в ванных, до этажных щитков проложен кабель ВВГнг-LS1х2,5мм².

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-200.02» 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 (пункт 3.2 паспорта к счетчику: «при отключенном питании погрешность точности хода составляет ± 5 сек за одни сутки»).

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 квартиры можно получить в управляющей компании. Заявки по вопросам работы систем электроснабжения необходимо направлять в аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании.

8.2. Система отопления

Система отопления 1-2 этажей выполнена горизонтальной, двухтрубной с собственным учетом тепла для каждого помещения. Прокладка трубопроводов произведена в конструкции пола в защитном кожухе.

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



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

Система отопления 3-16 этажей многоквартирного жилого дома выполнена вертикальной, однетрубной, тупиковой с нижней разводкой магистралей. В качестве нагревательных приборов в квартирах приняты конвекторы стальные настенные с кожухом типа «Универсал» средней глубины. Конвекторы отопления экологичны, пожаробезопасны и не препятствуют свободному перемещению воздушных потоков.

Конвекторы 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.

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 подводов;

- обогрев полов в помещениях квартиры средствами систем отопления;

- монтаж систем отопления на лоджиях и балконах;

- нарушения или демонтаж устройств заземления санитарно-технических приборов.

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

Для нормального функционирования систем отопления жилого дома запрещается выполнять жесткую фиксацию стояков отопления в междуэтажных перекрытиях, путем устройства стяжки или половых покрытий.

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

Конвекторы необходимо очищать от пыли перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца работы. Лицевые поверхности кожуха и прочие детали следует протирать мягкой ветошью с использованием слабого мыльного раствора.



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

Внимание! Заявки по вопросам работы систем отопления необходимо направлять в аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании.

8.3. 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 так же вызывают нарушение или ухудшение работы инженерно-технического оборудования жилого дома или отдельных помещений.

Стояки водоснабжения смонтированы из полипропиленовых труб.

Для устранения температурного удлинения трубопроводов на стояках горячего и циркуляционного водоснабжения, в определенных проектом квартирах, предусмотрены П-образные компенсаторы.

В каждой квартире устанавливаются бытовые счетчики расхода воды на горячем и холодном трубопроводах. Перед квартирными счетчиками воды с 3 по 5 этажи, на 15 и 16 этажах устанавливаются редуцирующие клапаны прямого действия «после себя» для снижения и поддержания постоянного давления. Самостоятельное изменение настроек клапана запрещено.

При установке сантехнического оборудования самостоятельно либо с привлечением сторонней организации, собственник квартиры или нежилого помещения несет личную 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 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,



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

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 способа установки внутриквартирных счетчиков воды;

- обогрев полов в помещениях квартиры средствами систем отопления или горячего водоснабжения;

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

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.

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,



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

расположенными в плитах перекрытия, стояками систем водоснабжения и стяжкой пола.

Внимание! Запрещено наглухо зашивать стояки отопления, водопровода и канализации панелями или гипсокартоновыми листами (не разборной конструкцией), т.к. собственник обязан обеспечить свободный доступ к инженерным коммуникациям для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ сотрудниками обслуживающей организации.

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

8.4. Системы связи

Для приема TV-сигнала установлены телевизионные антенны на кровле здания. Аппаратура сети коллективного приема телевидения установлена на теплом чердаке в узле связи. Абонентские разветвители установлены в слаботочных отсеках этажных щитов. От абонентских разветвителей до телевизионных розеток квартир абонентский телевизионный кабель прокладывается скрыто в штрабах.

Жилой дом оборудован устройствами домофонной связи (замочно-переговорными устройствами), позволяющими обеспечить содержание входных дверей в подъезде закрытыми на замок с дистанционным управлением из квартир и прямую связь из подъезда с квартирами. Установка квартирных переговорных устройств застройщиком не производится. Квартирные переговорные устройства (домофонные трубки) приобретаются и устанавливаются собственником помещения самостоятельно. Каждому собственнику выдается ключ Touch Memory (ТМ-ключ) для открывания замка входной двери.

Внимание! Запрещается устанавливать на крыше дома без разрешения эксплуатирующей организации индивидуальные антенны для телевизоров.

Внимание! Заявки по вопросам работы систем связи необходимо направлять в аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании.



9. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Проектом предусмотрена система пожарной сигнализации и автоматизации дымоудаления в жилой части дома. Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. 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.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- систем автоматического удаления дыма (противодымная защита): для удаления продуктов горения и термического разложения, используются устройства и средства механической вытяжной противодымной вентиляции, установленные в коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком; система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара; для включения системы противодымной защиты предусмотрена кнопка, расположенная во внеквартирном коридоре; пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности (для удаления дыма из этажных коридоров); автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в прихожих квартир во внеквартирных коридорах или воспользовавшись дистанционно кнопкой, срабатывает система противопожарной защиты: открываются клапаны на этажах (где произошел пожар) и включаются вентиляторы для удаления дыма и создания подпора воздуха в шахты лифтов и лестничную клетку;

- систем обнаружения пожара: в помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены автономные пожарные извещатели (типа ИП 212 в соответствии с проектом), которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся появлением дыма (замену элементов питания в автономных извещателях производят собственники квартир); в прихожих квартир установлены тепловые пожарные извещатели (типа ИП-103 в соответствии с проектом) и выполнена автоматическая пожарная сигнализация от приемно-контрольного прибора, установленного в помещении электрощитовой, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний,



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

сопровождающихся повышением температуры; во внеквартирных коридорах мест общего пользования установлены дымовые пожарные извещатели (типа ИП 212 в соответствии с проектом) (при срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на пункт центрального наблюдения); также предусмотрено оповещение о пожаре с использованием звуковых оповещателей типа «Флейта-12В», установленных на путях эвакуации (в соответствии с проектом), при поступлении сигнала о пожаре с прибора пожарной сигнализации предусмотрен спуск лифтов на 1-ый этаж с открыванием дверей и дальнейшим отключением;

- объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага: в здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл;

- эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре: для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания; эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл, переход по лестничной клетке, а также через аварийный выход на лоджию, оборудованный наружной лестницей, поэтажно соединяющий лоджии через люки с уровня 5-го этажа и выше (в соответствии с проектом);

- первичных средств пожаротушения: в здании имеется противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенными во внеквартирном коридоре каждого этажа в пожарных шкафах.

Внимание!

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, 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.

- Повышающим безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается: отделка лоджий изнутри горючими материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать, «заваривать» эвакуационные люки.



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

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

Для защиты телеантенн и трубостоек от атмосферных разрядов предусмотрено устройство молниеотвода.

10. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Собственники квартир и нежилых помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- 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 жилых и подсобных помещений в квартире.

Общие указания:

- если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- 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-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе;
- содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается.

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

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

Не рекомендуется использовать лоджию для сушки белья.



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

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.

11. 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.

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, нарушение противопожарных устройств (систем), запрещены.

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

12. ТРЕБОВАНИЯ К ВНЕШНЕМУ ВИДУ ФАСАДОВ ЖИЛОГО ДОМА

Согласно Приложению 2 к постановлению администрации города Тюмени



Тюменская
домостроительная
компания

Опыт - основа надёжности

ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

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» [9] 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).

13. УСАДОЧНЫЕ ТРЕЩИНЫ В ПАНЕЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ

Раскрытие трещин в местах стыков стеновых панелей до величин 0,6-0,7 мм (горизонтальные швы) и 2-3 мм (вертикальные швы), допускаемых документом «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170), 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. Отслоение отделочного слоя (штукатурного или шпаклевочного) в местах стыков панелей является не строительным дефектом, а обуславливается нормальной работой конструкции. Разрушение отделочного слоя в местах стыков панелей не является гарантийным случаем.

Внимание! Образование трещин на откосах оконных проемов происходит в зоне границы керамзитобетона и теплоизоляционного слоя, что является конструктивной особенностью трехслойных стеновых панелей и не влияет на нормальную работу конструкций.

Рекомендуемые мероприятия по восстановлению:

- допустимые трещины на поверхности бетонных или железобетонных



Тюменская
домостроительная
компания

Опыт - основа надёжности

ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для крупнопанельного домостроения с комбинированной конструктивной схемой)

стен и в местах стыков панелей следует обработать проволочными щетками, поверхность панели очистить продувкой сжатым воздухом или промывкой струей воды под давлением, после чего трещины перетереть цементно-полимерным раствором 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.

14. 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».

