

Инструкция по эксплуатации квартир многоквартирного дома

г. Воронеж , Коминтерновский район , пер. Здоровья, д. 90г/1.

"22" апреля 2021 г.

Часть I. Общие положения

Настоящая инструкция по эксплуатации жилых помещений (квартир) и нежилых помещений разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

Жилищные права и жилищные отношения регулируются **Федеральным законом от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации»**.

Организация (управляющая организация), привлечённая собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации, а также **собственники помещений**, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом и в соответствии с заключённым договором.

Собственники помещений здания или организация (управляющая организация) обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание, и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливаются **«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»** (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

Перечень дополнительных работ и услуг, выполняемых по заказам и за счёт средств собственников (арендаторов) помещений приведен в **Приложении 2**.

Собственник жилых и нежилых помещений несёт ответственность за эксплуатацию помещений в его квартире.

Собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с **РЭЖФ-99-03** обслуживающая организация по каждому дому должна заключить договор на аварийно-техническое обслуживание зданий.

Договоры по аварийно-техническому обслуживанию зданий должны предусматривать:

- выезд специалистов на место **не позднее 30 минут** после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае - с обязательным уведомлением диспетчера о приёме заявки);
- принятие мер по немедленной локализации аварии;
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающие повторение аварии.

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» *граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.*

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

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

Несущими конструкциями кирпичного жилого дома являются:

- фундаменты – железобетонная монолитная плита ;
- внутренние несущие стены кирпичные , толщиной 640 , 510 , 380 мм.;
- наружные несущие стены трёхслойные кирпичные, толщиной 380 мм., 510 мм, утеплитель ПСБ С-35 т=140 мм , отделка цветным силикатным кирпичом т= 120 мм;
- сборные железобетонные перекрытия толщиной 220 мм.;
- конструкции лестнично-лифтового узла;

Внутриквартирные перегородки – в мокрых помещениях из керамического полнотелого кирпича т=65 мм, в сухих помещениях из двухслойного ГКЛ по одинарному металлическому каркасу.

Для осуществления естественной вытяжной вентиляции в кирпичных несущих стенах выполнены вентиляционные каналы с выходом на технический этаж , в котором расположена вентиляционная шахта .

Для осуществления противодымной защиты предусмотрена противодымная вентиляция с выводом продуктов горения за пределы дымовой зоны , системы ДУ предназначены для удаления дыма , системы ПД предназначены для подпора воздуха в коридоры и лифтовые шахты .

Чердак - холодный, с наружными трехслойными стенами.

Кровля - рулонная с внутренним водостоком.

Лоджии - сборные железобетонные. Лоджии являются летним помещением и в них не предусмотрены улучшенная отделка и утепление конструкций.

1.1. Пластиковые окна.

Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами.

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания в кухонных помещениях, которое управляется единой ручкой, во всех остальных помещениях окна оборудованы поворотным устройством :

- 1) при открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается;
- 2) чтобы открыть (распахнуть) створку окна, **ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1)**. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (**сплошной режим - поворотное открывание**);

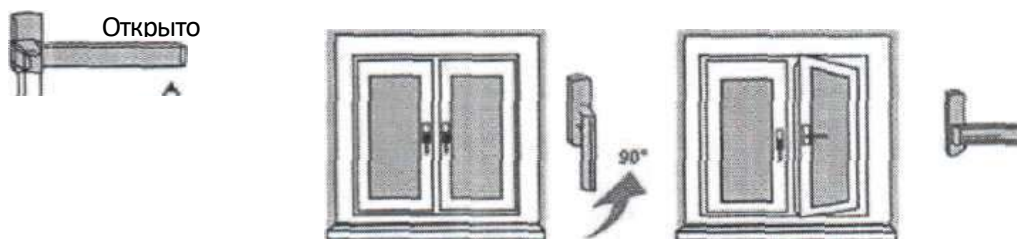
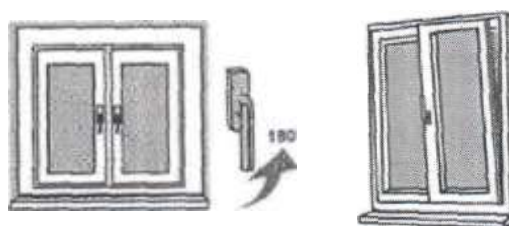


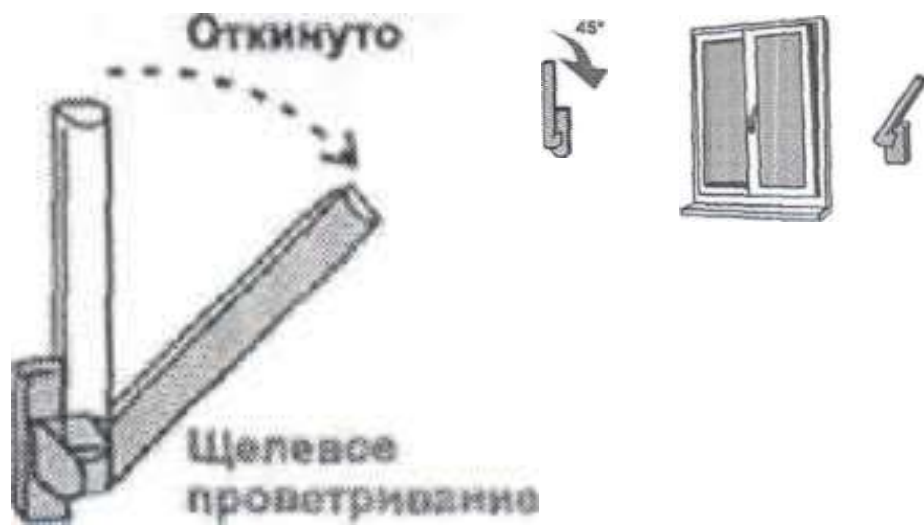
Рис.1

- 3) для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, **положение «Откинута» на Рис.2)** ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (**не более 10 градусов**) (откидной режим);



Закр. Рис.2

- 4) для запираения створки из открытого или откидного положения её сначала закрывают, и придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (**положение «Закр. 2» на Рис. 2**);
- 5) для перевода створки в **положение «Проветривание»** ручку поворачивают из **положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов** (см. **Рис. 3**) При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим)
Для того, чтобы закрыть окно, из **режима «Проветривание»** створку окна необходимо сначала прижать рукой к раме окна, затем повернуть ручку в **положение «Закр. 2»**.



Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. **Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.**

Рекомендации по эксплуатации.

В процессе эксплуатации помещения (квартиры) **собственник помещения должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:**

- осуществлять проверку надёжности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами);
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол;
- счищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон;
- очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;
- **с целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания).**

В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. **Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.**

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. **При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли.** После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

Внимание:

- **не допускается** касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне;
- **не допускается** попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора;

- **не допускается** чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;
- **не допускается** самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков;
- **не допускается** попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;
- **не допускается** вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

3.1. Электроосвещение, электрооборудование

Электроснабжение потребителей жилого дома осуществляется от РУ-0,4кВ ранее построенной распределительного пункта 6/0,4кВ 2х1000 кВА поз.б; Помещения электрощитовой расположено в подвале подъезда № 2 (секция 1) В внеквартирных коридорах установлены этажные распределительные щиты типа ЩЭ . Для каждой квартиры в распределительном щите установлен вводной автомат ВА47-100 с защитой от перегрузок и токов короткого замыкания .

В квартирных щитках для каждой квартиры на вводе установлены на DIN-рейках **АВДТ- 63, I_p= 40А, I_{ут.}= 100мА** (УЗО - устройство защитного отключения); счетчик электрической энергии типа Меркурий 201, 220В, 5-60А, кл. точности 1; автоматические выключатели **ВА 47-29с, I_p =16А** (осветительные сети), дифференциальные выключатели **АВДТ- 32, I_p= 25А, I_{ут.}= 30мА** (розеточные сети). В квартирах установлены розетки с защитным контактом.

Групповые сети прокладываются скрыто под штукатуркой , в пустотах плит перекрытия , в гофрированной трубе ПВХ , в конструкциях гипсокартонных стен перегородок квартир:

- кабелем с медными жилами сечением 3х1,5 кв. мм (осветительные сети);
- кабелем с медными жилами 3х2,5 кв. мм (розеточные сети);
- кабелем с медными жилами сечением 4х1,5 кв. мм (к люстрам в пустотах плит перекрытия);

Групповые сети прокладываются в винилпластовых трубах, в плитах перекрытий и стенах. Ответвление защитного проводника выполняется в ответвительных коробках. Трассы всех проводок **220 В** к розеткам и выключателям прокладываются в стенах вертикально, ниже розеток проводок **220 В** не имеется.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется искусственные (сталь полосовая 40х5 мм по периметру фундамента жилого дома в земле) и естественные заземлители - стальная арматура железобетонного фундамента здания.

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого в ванных комнатах устанавливается коробка с шинками ШДУП, на которую сводятся проводники от металлических корпусов ванн, труб водопровода, полотенцесушителей.

Для общедомового освещения (устанавливается проектом) предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, технического этажа, подвала предусмотрены светильники со светодиодными лампами.

Управление общедомовым освещением принято по проекту автоматическое.

Система автоматического управления рабочим освещением промежуточных лестничных площадок, коридоров, лифтовых холлов – от фотореле и программное реле времени. Фотореле устанавливается в верхней части окна и экранируется от прямых лучей солнца. Программное реле времени включает освещение с наступлением темноты и отключает в 24 часа и соответственно, утром включает освещение до момента , пока на лестничных клетках достаточная естественная освещенность.

В качестве пусковой аппаратуры для электродвигателей вентиляторов приняты ящики управления. Для подключения щитов управления лифтов предусмотрена установка вводных устройств в машинных помещениях лифтов.

Освещение входов в здание, указателя номера дома также включается с наступлением темноты, но в ночные часы не отключается.

В целях экономии электроэнергии для управления рабочим освещением лестничных клеток, лифтовых холлов и общих коридоров установлены светильники со встроенными оптико-акустическими датчиками.

Рекомендации по эксплуатации:

- в процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;
- профилактика электрических сетей напряжением **380/220 В** не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях;
- проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;

Внимание:

- **не допускается** устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) 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, либо по расположению розеток или выключателей.
- **не допускается** осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другую электропродукцию при включенном электропитании в сети.

3.2. Системы связи

Квартиры оборудованы абонентскими коробками телевидения, телефона (интернета) и радиорозетками (определяется проектом).

Телефонизация.

Распределительные коробки с плитами (типа **LSA-Profile**) смонтированы в монтажном боксе, установлены поэтажно в нишах электропанелей. Комплексная сеть (телефон, компьютер, интернет) до квартир проложены в гофротрубах.

Радиофикация.

Ввод сети радиофикации в жилые дома предусмотрен с радиостойки, установленной на кровле зданий кабелем, проложенным в стальной трубе (до спуска в стояк). Вертикальная (стояковая) разводка выполнена кабелем, проложенным в гофротрубах (совместно с телевизионным кабелем). От слаботочного отсека этажного щитка до квартиры сеть радиофикации выполнена в гофротрубе. Подключение провода к радиорозеткам и ограничительным коробкам, установленным в шкафу, выполнено шлейфом безразрывно. Радиорозетки установлены на расстоянии не далее одного метра от электророзеток.

Телевидение.

Для приёма **TV** установлены телевизионные антенны на кровле здания. Телевизионный усилитель типа **"ААТ"** установлен на лестничной площадке верхнего этажа. Абонентские ответвители установлены в слаботочных отсеках этажных щитов. В прихожих квартир абонентский телевизионный кабель проложен совместно с кабелем радиофикации в одной гофротрубе.

Внимание:

запрещается устанавливать на крыше дома без разрешения общего собрания собственников помещений дома или управляющей (эксплуатирующей) организации индивидуальные антенны для телевизоров.

3.3. Вентиляция

В жилой части здания предусмотрена вытяжная вентиляция из кухонь, туалетов и ванных комнатах. Вытяжка воздуха предусмотрена через вентиляционные каналы, расположенные во внутренних несущих кирпичных стенах.

Компенсация удаляемого воздуха осуществляется через открывающиеся фрамуги окон.

1. Ремонт вентиляционных каналов допускается производить лицам, имеющим соответствующую подготовку, под наблюдением инженерно-технического работника организации по обслуживанию многоквартирного дома.

Проверка и прочистка вентиляционных каналов должна оформляться актами.

Самовольные ремонты, переделки и наращивание вентиляционных каналов не допускаются.

После каждого ремонта вентиляционные каналы подлежат проверке и прочистке независимо от предыдущей проверки и прочистки в сроки, установленные в актах.

В жилом доме также предусмотрена противодымная защита, которая предназначена для предотвращения распространения продуктов горения за пределы дымовой зоны. В целях защиты путей эвакуации людей из здания при пожаре, предусмотрено удаление дыма из коридора горящего этажа жилого дома системами ДУ1 в секции 1, ДУ2 в секции 2. В качестве поэтажного клапана дымоудаления принят клапан КЛАД-2, размещённый под потолком. Вентиляторы дымоудаления размещены на кровле здания каждой секции соответственно.

Для возмещения объемов удаляемых вытяжной противодымной вентиляцией предусмотрена подача наружного воздуха в коридоры: ПД1-секция 1, ПД2-секция 2. В качестве поэтажного клапана принят КЛАД-3 размещённый над полом. Вентиляторы размещены на кровле здания.

Подача наружного воздуха предусмотрена в шахты лифтов системами ПД3-ПД6. Вентиляторы размещены в отдельных помещениях каждой секции соответственно.

Все клапаны установленные в системах ДУ и ПД оснащены реверсивным приводом Belimo.

Выброс продуктов горения от систем дымоудаления предусматривается выше кровли факельным выбросом на 2 м.

Внимание!

Рекомендации о режимах проветривания помещений, разработанные изготовителем оконных блоков, смотри в рекомендациях по эксплуатации оконных блоков (пункт 2.1 настоящего паспорта).

Предупреждения:

- пробивка отверстий в стенках вентиляционных блоков может привести к нарушению нормальной работы всего вентиляционного стояка;

3.4. Центральное отопление

Источником теплоснабжения является крышная котельная.

Котельная располагается на крыше 1-го подъезда жилого дома. В жилом доме запроектирована поквартирная горизонтальная двухтрубная система отопления.

Параметры теплоносителя после котельной 80-60°C.

Каждая квартирная система самостоятельно подключена к распределительным коллекторам в поэтажных групповых узлах ввода. Узлы ввода размещены в специальных шкафах.

Поэтажные распределительные коллекторы подключены к главному стояку. На коллекторах установлены автоматические балансировочные клапаны, манометры, запорная арматура и воздушники фирмы «Данфосс».

На квартирных системах установлены теплосчетчики, ручные балансировочные клапаны, сетчатые фильтры, запорная и спускная арматура.

Для лестничных клеток и лифтовых холлов выполнены вертикальные двухтрубные стояки системы отопления, от них отапливаются технические помещения расположенные в подвале.

В качестве нагревательных приборов служат биметаллические радиаторы AL-500/80. Для кладовых уборочного инвентаря служат гладкие трубы, для лестничных клеток - конвекторы «Аккорд». На подводках к приборам установлены терморегуляторы RA-N.

В лестничных клетках приборы отопления установлены на высоту 2,2 м от уровня пола.

На главных стояках установлены сильфонные компенсаторы фирмы «Данфосс».

В качестве трубопроводов для выполнения квартирной системы служат полипропиленовые трубы STABI PN=20 системы ЕКОPLASTIK. Трубопроводы проложены в полу (карамзитобетонная подготовка пола) в защитной трубе (пешель). В остальных случаях в качестве трубопроводов применены трубы стальные водогазопроводные и стальные электросварные.

Рекомендации по эксплуатации:

- **перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;**
- **не допускается** закрывать радиаторы пеленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации или управляющей организации (**исполнителя**) в соответствии с заключённым договором с ресурсоснабжающей организацией.

Внимание:

- **не допускается заменять отопительные приборы**, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к её разбалансировке;
- **не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом жилых и нежилых помещений систем теплоснабжения.**

3.5. Газоснабжение

Газоснабжение котельной выполнено от газопровода низкого давления.

Газопотребляющими установками являются – котлы FERROLI W 150 - 6шт

Для коммерческого учета расхода газа в проекте предусмотрена установка газового счетчика Ду 80 RABO G 100 и корректора расхода газа ЕК-270.

Расход водопроводной воды учитывается на водомерном узле со счетчиком ВСХ-32 на вводе в котельную.

Регулировка температуры сетевой воды по отопительному графику осуществляется в котельной по температуре наружного воздуха. Предусмотрен регулирующий клапан ESBE 3F 80 kv=225 с электроприводом С-90. Для поддержания температуры горячей воды 60⁰С установлены регулирующие клапаны ESBE 3 F 80 kv=60 с электроприводами С-90 фирмы ESBE

Для поддержания давления в обратном трубопроводе сетевой воды в котельной предусмотрен клапан автоматической подпитки Ø1"фирмы "CALEFFI"

Подпитка системы отопления и вентиляции предусмотрена из водопровода.

Отвод продуктов сгорания осуществляется по металлическим газоходам дымовые трубы ф 350 мм, высотой 1,5 м. Дымовые трубы выполнены из сэндвич труб KRAFT.

ВНИМАНИЕ!!!

Рекомендации по содержанию и ремонту системы газоснабжения.

1. О всех случаях наличия запаха газа или повреждения сети, необходимо срочно сообщить аварийной службе эксплуатационной организации газораспределительных систем по телефону. Организация по обслуживанию жилищного фонда обязана обеспечить проветривание загазованного и ближайшего к нему помещения с предварительным предупреждением жильцов о немедленном прекращении пользования открытым огнём, газовыми и электрическими приборами, электрозвонками при обнаружении запаха газа в любом помещении дома.
2. При обнаружении запаха газа в квартире запрещается пользоваться открытым огнём, курить, включать и выключать электроосвещение.

3.6. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Хозяйственно - питьевое водоснабжение многоквартирного жилого дома выполнено от существующего колодца (145,93) .

Внутреннее пожаротушение жилого дома и котельной выполнено в виде сухотрубов и выведенными наружу патрубками для подключения рукавов пожарных машин.

Внутреннее пожаротушение жилого дома и котельной осуществляется из пожарных кранов, установленных внутри здания на высоте 1,35 м от пола, в пожарных шкафах серии ШПК Пульс и оборудуется поворотной кассетой и пожарным рукавом.

На сети хозяйственно-питьевого водопровода в каждой квартире после установки счётчика холодной воды предусмотрено устройство внутриквартирного пожаротушения на ранней стадии.

Наружное пожаротушение обеспечивается из пожарных гидрантов установленных в колодцах на существующей городской кольцевой водопроводной сети Ø160 мм.

Горячее водоснабжение — местное от котельной , расположенной на крыше жилого дома .

Для обеспечения потребного напора на хозяйственно- питьевые нужды в подвале жилого дома под офисными помещениями во 2-ом подъезде установлена энергоэффективная бесшумная компактная автоматизированная насосная установка повышения давления с частотным регулированием .

Горячее водоснабжение - местное от котельной, расположенной на крыше в жилом доме . Система горячего водоснабжения предусмотрена с циркуляцией .

Температура горячей воды, поступающей к смесителям приборов, не превышает 60°C. Разводящая сеть горячего водоснабжения и циркуляционных трубопроводов проложена по тех.этажу с непосредственным присоединением к стоякам.

Для учёта потребления холодной воды на вводе в жилой дом в помещении водомерного узла установлен узел учёта воды-с водомером ВМХм-50 .

Для учёта потребления горячей и циркуляционной воды в помещении котельной предусмотрена установка водомеров .

В каждой квартире установлены крыльчатые водомеры типа ОСВУ -15 (для учёта потребления холодной и горячей воды) .

Рекомендации по эксплуатации.

Собственники помещений (квартир) обязаны:

- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;

- *оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;*
- *для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;*
- *при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.*

Внимание:

- *не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;*
- *не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твёрдые предметы;*
- *не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;*
- *не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.*

По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике помещения, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем два раза в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

3.7. Лифты

Лифт - стационарная грузоподъёмная машина периодического действия, предназначенная для подъёма и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали **не более 15°**.

Внимание:

не допускается перегрузка лифтов согласно техническим характеристикам лифта, указанным в паспорте лифта и в кабине лифта, загрязнение и повреждение кабин лифтов, неравномерное распределение нагрузки и/или динамическое воздействие на кабину лифта (прыжки, раскачивание и проч.)

4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы помещений (квартир) должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые (нежилые) 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 прочего имущества в специально отведённых местах;
- своевременно производить ремонт жилых и подсобных помещений в квартире и в многоквартирном доме.

Общие рекомендации:

- 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, радиоприёмниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;

- содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных норм 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 зелёным насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, и не допускать её загрязнения.

Внимание:

- не допускается *размещать на лоджиях тяжёлые предметы;*
- не допускается *хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;*
- не допускается *курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;*
- не допускается в первые два года эксплуатации дома и его помещений с момента ввода в эксплуатацию, располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170);
- не допускается *на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигателя;*
- не допускается *выполнение в помещении (квартире) работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.*

Внимание:

- *не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в помещениях (квартирах), так как нарушается её целостность, что влечёт 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 сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люки.*

5. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

5.1. Оповещение о пожаре

5.1.1. Каждая квартира оборудована автономной пожарной сигнализацией.

Автономная пожарная сигнализация в квартирах предназначена для обнаружения возгораний, сопровождающихся появлением дыма малой концентрации. Для этого устанавливаются тепловые пожарные извещатели в прихожих квартир и автономные пожарные извещатели во всех помещениях кроме с/у и ванных комнат со встроенной звуковой индикацией. Извещатели устанавливаются непосредственно на потолке.

При пожаре и при срабатывании извещатель выдает тревожные извещения в виде громких звуковых сигналов.

Запрещается! Задымлять зону расположения извещателя, что может привести к срабатыванию извещателя.

5.2. ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ ПОЖАРЕ

5.2.1. При обнаружении пожара или признаков горения (задымления, запах гари, повышение температуры и т.п.) необходимо немедленно сообщить об этом по телефону на круглосуточный пульт охраны, а также дежурному МЧС по **телефону 112**, сообщить при этом адрес объекта, место возникновения пожара, а также свою фамилию.

5.2.2. При локальном характере пожара (в квартире) необходимо попытаться произвести его тушение с помощью имеющегося в квартире пожарного бытового крана.

5.2.3. В случае возникновения пожара необходимо взять личные вещи и произвести эвакуацию по эвакуационным путям через лестничную клетку в безопасную зону вне здания.

5.2.4. В случае возникновения пожара или задымления на основном пути эвакуации в каждой квартире предусмотрен дополнительный путь: на лоджиях имеется глухой простенок шириной 1.2 м, предназначенный для нахождения человека, ожидающего эвакуации при помощи пожарной лестницы.

Внимание:

- **не допускается курение в местах общего пользования:** в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, так как нарушается её целостность, что влечёт 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 личную безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люки.

6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переоборудование инженерных систем и перепланировка помещений (квартир и нежилых помещений) в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утверждённых в установленном порядке органами местного самоуправления.

Не допускается переоборудование и перепланировка помещений (квартир и нежилых помещений):

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению инженерных систем (холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения и газоснабжения) здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов здания;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- для использования квартир под нежилые цели, без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на

измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции, в установленном порядке.

Лица, виновные в нарушении изложенного в настоящем паспорте порядка переоборудования и перепланировки помещений (квартир и нежилых помещений) в многоквартирных домах, могут привлекаться по заявлениям собственников помещений и управляющей (эксплуатирующей) организации в судебном и административном порядке к материальной и административной ответственности в соответствии с нормами жилищного и гражданского законодательства, законодательства об административных правонарушениях.

7. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийный срок эксплуатации квартиры (устранение конструктивных недостатков) составляет 5 лет со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (гарантийные сроки приведены в приложении №1 к настоящему паспорту).

Гарантийный срок эксплуатации отделочных покрытий составляет 2 (два) года со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок эксплуатации оконных блоков составляет 1 (один) год со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (при условии выполнения собственником помещения плановых работ по техническому обслуживанию окон).

Гарантийный срок эксплуатации санитарно-технического и электротехнического оборудования устанавливается заводом - изготовителем данного оборудования.

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящего паспорта на помещение, а так же действий третьих лиц.

По вопросам обеспечения гарантийных обязательств, просьба обращаться: к
Застройщику – ЗАО СМП «Электронжилсоцстрой» через управляющую организацию
ООО УК «Здоровье».

Подраздел 3.2. Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях общего пользования

Номер п/п	Наименование и инвентарный номер помещения	Допустимая температура и влажность помещения*	Рекомендации по обеспечению температуры и влажности помещения, поддержанию и сохранению температуры и влажности в помещении
1	2	3	4
1	Жилая комната	18-24 с° влаж. 60%	Проветривание 1 час в сутки
2	Кухня	18-26 с° влажность не нормируется .	Проверка исправной работы вентиляции . При приготовлении пищи окно должно находиться в режиме проветривания .
3	Ванная комната	18-26 с° влажность не нормируется .	Проверка исправной работы вентиляции .
4	Туалет	18-26 с° влажность не нормируется .	Проверка исправной работы вентиляции .
5	Ванная совмещённый сан.узел	18-26 с° влажность не нормируется .	Проверка исправной работы вентиляции

Примечания:

Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях общего пользования разрабатываются с учетом с требований установленных законодательством РФ .

Часть III. Сведения о передаче и хранении Инструкции, внесении изменений в Инструкцию

Раздел 5. Сведения о передаче и хранении Инструкции

Подраздел 5.1. Сведения о лице, принявшем Инструкцию у Застройщика

Инструкция передана _____ Застройщиком в
(Число, месяц, год передачи)

(организационно-правовая форма и наименование юридического лица, либо

фамилия, имя, отчество собственника жилого помещения принявшего
Инструкцию)

основание передачи Инструкции

соглашение о намерении заключить договор на управление многоквартирным домом

Инструкция подлежит хранению : г. Воронеж , пер. Здоровья 90 квартира

контактная информация

Примечание:

При передаче Инструкции юридическому лицу указываются реквизиты свидетельства о государственной регистрации, кем и когда выдано, ИНН, юридический и фактический адрес юридического лица, телефон, факс и иная контактная информация. При передаче Инструкции собственнику жилого помещения, указываются паспортные данные, место регистрации собственника, адрес жилого помещения собственника, телефон и иная контактная информация.

Подраздел 5.2. Сведения о лицах, передавших и принявших Инструкцию на хранение

5.2.1. Инструкция передана : ЗАО СМП «Электронжилсоцстрой»

(Организационно-правовая форма и наименование юридического
ИНН 3661018891 , г. Воронеж , пер. Серафимовича , дом 4 , тел. 2-26-41-44

лица, либо фамилия, имя, отчество собственника жилого помещения
передавшего Инструкцию)

_____ 202 года на хранение :
(дата передачи) (организационно-правовая форма и

наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество

индивидуального предпринимателя или собственника жилого

помещения, принявшего Инструкцию на хранение) (основание передачи
Инструкции)

Инструкция подлежит хранению г. Воронеж , пер. Здоровья 90 квартира

_____ контактная информация

Примечание:

При передаче Инструкции юридическому лицу указываются реквизиты свидетельства о государственной регистрации, кем и когда выдано, ИНН, юридический и фактический адрес юридического лица, телефон, факс и иная контактная информация. При передаче Инструкции собственнику жилого помещения, указываются паспортные данные, место регистрации собственника, адрес жилого помещения собственника, телефон и иная контактная информация.

Основанием передачи Инструкции, являются положение акта законодательства Российской Федерации, условия договора управления многоквартирным домом, протокол, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусматривающие передачу и принятие Инструкции на хранение.

5.2.2. Инструкция передана _____
(организационно-правовая форма и наименование юридического

лица, либо фамилия, имя, отчество собственника жилого помещения,
передавшего Инструкцию)
_____ на хранение _____
(дата передачи) (организационно-правовая форма и

наименование юридического лица, либо фамилия, имя, отчество

индивидуального предпринимателя или собственника жилого
помещения, принявшего Инструкцию на хранение) (основание передачи
Инструкции)
Инструкция подлежит хранению _____
_____ адрес
_____ контактная информация

Примечание:

При передаче Инструкции юридическому лицу, указываются реквизиты свидетельства о государственной регистрации, кем и когда выдано, ИНН, юридический и фактический адрес юридического лица, телефон, факс и иная контактная информация. При передаче Инструкции собственнику жилого помещения, указываются паспортные данные, место регистрации собственника, адрес жилого помещения собственника, телефон и иная контактная информация.

Основанием передачи Инструкции являются положение акта законодательства Российской Федерации, условия договора управления многоквартирным домом, протокол, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусматривающие передачу и принятие Инструкции на хранение.

Нумерация последующих пунктов производится арабскими цифрами в порядке возрастания. Номер пункта должен состоять из номера раздела, подраздела и пункта, разделенных точками.

Раздел 6. Сведения о внесенных в Инструкцию изменениях

Подраздел 6.1. Сведения о лице и внесенных им в Инструкцию изменениях

Изменения разработаны и внесены _____
организационно-правовая форма и наименование

_____ юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального

_____ предпринимателя или собственника жилого помещения, разработавшего и внесшего изменения

Изменения внесены в _____
пункт, подраздел, раздел, часть

_____ в связи с _____
причина и объект (элемент) общего имущества, изменивший характеристику и

_____ (или) свойства, срок службы

_____ Изменения разработаны на основании _____

_____ Экземпляр изменений, внесенных в Инструкцию (на бумажном носителе и на электронном носителе информации), передан в _____

_____ муниципальный архив муниципального образования, адрес

_____ Экземпляр изменений, внесенных в Инструкцию, передал _____

_____ (число, месяц, год и акт передачи, его реквизиты)

Примечание:

При разработке изменений юридическим лицом, указываются реквизиты свидетельства о государственной регистрации, кем и когда выдано, ИНН, юридический и фактический адрес юридического

лица, телефон, факс и иная контактная информация. При разработке изменений собственником жилого помещения указываются паспортные данные, место регистрации собственника, адрес жилого помещения собственника, телефон и иная контактная информация.

Подраздел 6.2. Сведения о лице и внесенных им в Инструкцию изменениях

Изменения разработаны и внесены _____
организационно-правовая форма и наименование

юридического лица, либо фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя или собственника жилого помещения, разработавшего и

_____.
внесшего изменения

Изменения внесены в _____
пункт, подраздел, раздел, часть

в связи с _____
причина и объект (элемент) общего имущества, изменивший

_____.
характеристику и (или) свойства, срок службы

Изменения разработаны на основании _____

Экземпляр изменений, внесенных в Инструкцию (на бумажном носителе и на электронном носителе информации), передан в _____

_____.
муниципальный архив муниципального образования, адрес

Экземпляр изменений, внесенных в Инструкцию, передал _____

_____.
число, месяц, год и акт передачи, его реквизиты

Примечание:

При разработке изменений юридическим лицом, указываются реквизиты свидетельства о государственной регистрации, кем и когда выдано, ИНН, юридический и фактический адрес юридического лица, телефон, факс и иная контактная информация. При разработке изменений собственником жилого помещения, указываются паспортные данные, место регистрации собственника, адрес жилого помещения собственника, телефон и иная контактная информация.

Нумерация подразделов производится арабскими цифрами в порядке возрастания. Номер подраздела должен состоять из номера раздела и подраздела, разделенных точками.

Часть IV. Архив и приложения к Инструкции

Раздел 7. Архив

Подраздел 7.1. Сведения об утративших силу подразделах [Раздела 2 Части I Инструкции](#)

Номер п/п	Номер утратившего силу подраздела, Раздела 2 Части I Инструкции	Номер подраздела Раздела 6 "Сведения о лице и внесенных им в Инструкцию изменениях"	Номер приложения
1	2	3	4

Подраздел 7.2. Сведения об утративших силу подразделах [Раздела 3](#) Части II Инструкции утратившие силу

Номер п/п	Номер утратившего силу подраздела, Раздела 3 Части II Инструкции	Номер подраздела Раздела 6 "Сведения о лице и внесенных им в Инструкцию изменениях"	Номер приложения
1	2	3	4

Подраздел 7.3. Сведения об утративших силу подразделах [Раздела 4 Части II Инструкции](#) утратившие силу

Номер п/п	Номер утратившего силу подраздела, Раздела 4 Части II Инструкции	Номер подраздела Раздела 6 "Сведения о лице и внесенных им в Инструкцию изменениях"	Номер приложения
1	2	3	4

Раздел 8. Приложения

Номер п/л	Наименование приложения	Состав	Дополнительная информация
1	2	3	4