

ООО «Специализированный
застройщик «ЖК Александровский»

Инструкция по эксплуатации квартир,
коммерческих и подсобных
помещений

*в многоэтажном жилом доме с
подвальным этажом по адресу: г.
Петрозаводск, пл. Литейная, 5,
корпуса 1.1-1.8.*

г. Петрозаводск

Оглавление

1. Общие положения	2
2. Гарантийные обязательства	3
3. Содержание помещений.....	4
4. Строительные конструкции	6
4.1. Конструктивные элементы	6
4.2. Окна и двери ПВХ	6
4.3. Внутренние стены	10
4.4. Внутриквартирные перегородки	10
4.5. Перекрытия	10
4.6. Балконы	10
5. Инженерное оборудование.....	11
5.1. Системы газоснабжения и отопления	11
5.2. Вентиляция.....	12
5.3. Водоснабжение	14
5.4. Водоотведение (канализация).....	14
5.5. Мусороудаление.....	15
5.6. Электрооборудование	15
5.7. Устройства сетей связи, радиофикации, телефонизации, телевидения, домофона	16
5.8. Лифт	17
Ведомость нормативных документов	17

1. Общие положения

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир, коммерческих и подсобных помещений разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников помещений в многоквартирном доме с целью их правильной эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются "Жилищным кодексом Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ.

Организация (Товарищество собственников недвижимости (далее ТСН), управляющая организация), привлеченная собственниками помещений для эксплуатации, а также собственники, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом.

Собственники здания или организация (ТСН, 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 устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

Собственник жилых и нежилых помещений несет ответственность за эксплуатацию помещений в его квартире/помещении.

Подсобные помещения предназначены для использования в личных, не производственных (коммерческих) целях.

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

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане 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 п.1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, включает в себя:

- техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- осмотры;
- подготовку к сезонной эксплуатации;
- текущий ремонт;
- 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 помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания (ТСН) для технического и санитарного осмотра состояния помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

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

2. Гарантийные обязательства

Застройщик подтверждает, что по потребительским характеристикам многоквартирный жилой дом (далее – Дом) и расположенные в нем жилые и нежилые помещения полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами, в том числе:

- заданию на проектирование многоквартирного жилого дома, подготовленного Заказчиком (Застройщиком);
- проектной документации на строительство Дома, получившей положительное Заключение негосударственной экспертизы.

Застройщик обязуется в соответствии с требованиями статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) устранять за свой счет недостатки, причиной которых являются нарушения, допущенные при строительстве Дома, и выявленные (проявившиеся) в течение гарантийного срока, который составляет:

- Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования – 5 лет, до 30.01.2028.
- Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства - 3 года, до 30.01.2026.

Определения, используемые для целей настоящего гарантийного обязательства:

Недостаток – нарушение потребительских свойств Дома и квартиры (помещения), лишаящее собственника возможности использовать её (его) по назначению.

Гарантийный случай – проявление Недостатка, связанное с нарушением требований, установленных нормативно-правовыми актами и документами, во время строительства Дома. **При выявлении Недостатка:**

Собственник обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней позвонить/направить письменное сообщение с указанием фамилии, имени, отчества, адреса квартиры, номера контактного телефона и подробным описанием Гарантийного случая в адрес ТСН/управляющей компании.

ТСН/управляющая компания, получив сообщение о выявленных Недостатках, направляет его Застройщику.

Застройщик, получив сообщение о выявлении Недостатка, обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней уведомить об этом организацию, выполнявшую работу, в которой выявлен Недостаток (далее – Подрядчик), после чего предварительно согласовав с собственником, Подрядчиком и управляющей компанией дату и время (рабочие дни и рабочее время), обязан прибыть для установления причины возникновения Недостатка (составления акта). Общий срок для прибытия Застройщика (его представителя) составляет 10 (Десять) рабочих дней с момента получения сообщения от собственника. Если собственник не имеет возможности обеспечить встречу в указанный срок, либо препятствует ей, срок продлевается на соответствующий период. Неявка представителей Подрядчика и (или) управляющей компании не является препятствием для составления акта.

Стороны составляют акт обследования с указанием характера Недостатка. При отказе одной из сторон от подписания акта, в нем делается соответствующая отметка.

Застройщик в течение 7 (Семи) рабочих дней после составления акта обследования обязан вынести решение о признании (или непризнании) Недостатка Гарантийным случаем, о чем уведомить собственника. В случае признания Недостатка Гарантийным случаем, Застройщик обязан в уведомлении указать дату (или период) начала устранения и сроки устранения Недостатка в рабочих днях. Устранение

Недостатка осуществляется силами Подрядчика либо привлеченного Застройщиком третьего лица. Работы по устранению Недостатка выполняются в рабочие дни в рабочее время. Собственник обязан не препятствовать выполнению работ по устранению Недостатка. В случае если собственник препятствует их выполнению, Подрядчиком, либо привлеченным Застройщиком третьим лицом, составляется соответствующий акт, а сроки устранения Недостатка продляются на соответствующий период. После устранения Недостатка составляется акт о его устранении, который подписывается собственником и лицом, его устранившим.

Риск наступления ухудшения Недостатка, связанного с неисполнением собственником обязанности по предоставлению доступа в квартиру/помещение, возлагается на собственника.

Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормальной эксплуатации квартиры (помещения);
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно - технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником квартиры (помещения);
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (например, заклеивание КИВ, вентиляционной решетки, уменьшение размера вентиляционной решетки, установка электрического вытяжного вентилятора (кухонной вытяжки) в вентиляционный канал без переточной решетки и мощностью превышающей проектный воздухообмен помещений, не своевременного проветривания помещений и пр.);
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры (помещения) собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

3. Содержание помещений

Собственники жилых и нежилых помещений или их уполномоченные лица должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта

жилого дома. Переоборудование помещений в жилом доме допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Желающим перепланировать свое помещение необходимо обратиться с заявлением в Администрацию города с уведомлением эксплуатирующей организации.

Переоборудование, переустройство и перепланировка помещений производится с разрешения эксплуатирующей организации в рамках правил, установленных правительством РФ.

Переоборудованием помещений является:

- перенос или установка дополнительных нагревательных сантехнических приборов;
- устройство вновь или переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей.

Переустройство помещений представляет собой установку, замену и/или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и иного оборудования в помещении.

Перепланировкой помещений является:

- перенос и разборка перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений, подсобных помещений, комнат встроенных общественных помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, **не допускаются**.

Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, **не допускается**.

Собственник, допустивший самовольное переустройство в жилых/нежилых помещениях, переоборудование балконов, перенос инженерных коммуникаций, переустановку радиаторов отопления или иного оборудования, обязан привести эти помещения в прежнее состояние или согласовать переустройство в установленном порядке.

Запрещается:

- самовольно устанавливать наружные блоки кондиционеров и спутниковые антенны на фасаде и кровле здания;
- самовольно занимать часть общего коридора в местах общего пользования (МОП);
- устанавливать двери и (или) запирающие устройства на существующих дверях в МОП.
- В подсобных помещениях, расположенных в подвале дома устанавливать и пользоваться любым дополнительным оборудованием, в том числе электрическим, кроме полок и стеллажей для хранения. Хранить легковоспламеняющиеся, остро пахнущие предметы и жидкости.

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением правил собственником помещения и по его вине, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией (управляющей компанией). Стоимость ущерба определяется калькуляцией на ремонтно-восстановительные работы и компенсируется за счет средств виновного.

4. Строительные конструкции

4.1. Конструктивные элементы

Конструктивная схема жилого дома – пространственная жесткость и геометрическая неизменяемость здания обеспечивается перекрёстной системой монолитных железобетонных стен и каркаса по наружным стенам, объединённых горизонтальными дисками монолитных железобетонных перекрытий.

Наружные стены выполнены трехслойными и представляют следующую конструкцию:

- газобетон толщиной 300;
- Изделия теплоизоляционные из каменной ваты «PAROC» WAS 50 толщина 120 мм (под кирпичом и металлокакетами)
- Утеплитель Paroc Linio 15 30, 40, 110мм (под штукатурным слоем)
- лицевой керамический кирпич или тонкослойная штукатурка.

Применение такой технологии исполнения фасада обеспечивает высокую энергоэффективность здания в целом.

Не допускается пробивка проемов в наружных стенах, сверление отверстий в стяжках пола. Устройство отверстий, штроб для крепления навесного оборудования и т. п. не должно нарушать целостности наружного и (или) внутреннего слоев навесной фасадной системы на всю их толщину, во избежание ухудшения тепломеханических качеств здания.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен **не рекомендуется:**

- устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах;
- вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

При выполнении отделочных работ в санузлах необходимо предусмотреть гидроизоляционные работы исключающие протечки на нижележащие этажи

4.2. Окна и двери ПВХ

В проемы наружных стен устанавливаются окна из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами и балконные двери ПВХ.

Используемые материалы:

- Профиль IVAPER; фурнитура Roto NT; стеклопакет 4M1-10-4M1-10-4i.
- Многоплоскостная регулировка с режимом микропроветривания на поворотно - откидных створках;

Оконные блоки ПВХ обладают высокой герметичностью и высокими тепло- и звукоизоляционными характеристиками. Повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно-влажного режима в помещении и, как следствие, к возможной конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов и откосах. Такие нежелательные явления возникают из-за влаги, скапливающейся внутри помещения. Причинами повышения влажности могут быть: выполнение «мокрых» процессов отделочных работ, приготовление пищи, стирка и т. п.; в новом здании влага в воздухе может появляться в результате высыхания строительных материалов (бетон, раствор, штукатурка). Помещения квартир с оконными блоками ПВХ необходимо проветривать не только для свежего воздуха, но и для вывода паров влаги.

Правильный режим проветривания помещений:

- по утрам все комнаты тщательно проветривать в течение 5-10 минут;
- в течение дня дополнительно проветривать помещение, приоткрывая окно, по возможности 2-3 раза в день на 10 минут.

Оконные блоки из ПВХ профиля оборудованы поворотнo-откидным устройством с функцией проветривания, которое управляется единой ручкой:

- 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).



Рис.2

- 4) Для запираения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто» 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 сверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять не более 5 мм. 6) Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

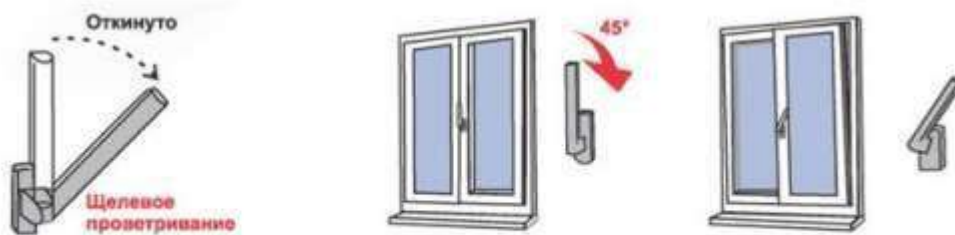


Рис.3

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

- Осуществлять проверку надежности 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 ножиц, 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.
- Очищать 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 «Пемлюкс»), 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 (3-4 раза в день, согласно указанного на стр. 7 режима проветривания) осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или проветривание, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим проветривания 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.

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения.

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение "Створка откинута"
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставлять подоконники, не завешивать окна

	Наличие растений на подоконнике	Не заставлять подоконники
--	---------------------------------	---------------------------

Производитель дает гарантию 5 лет со дня подписания последнего акта приемки работ на поставляемые конструкции с момента ввода объекта в эксплуатацию при условии выполнения рекомендаций по эксплуатации, изложенных выше.

Гарантия не распространяется на конструкции, вышедшие из строя по вине Потребителя, третьих лиц или вследствие форс-мажорных обстоятельств

4.3. Внутренние стены

Стены внутренние несущие - монолитные железобетонные толщиной 160мм из бетона класса В25.

В толще монолитных стен выполнена разводка сетей электроснабжения. При производстве работ, связанных с ремонтом, устройством отверстий, следует учитывать указания о расположении скрытой электропроводки. Расположение скрытой разводки смотри п.п. 5.6 данной инструкции.

При эксплуатации помещений **не допускается** пробивка новых проемов во внутренних несущих стенах, увеличение размеров проемов, заложенных в проекте. Необходимо соблюдать при эксплуатации помещений заданный температурно-влажностный режим внутри здания:

- для жилых помещений квартир температура +20 °С при влажности 50–55 %;
- для встроенных нежилых помещений на 1-м этаже температура +18 °С при влажности 55–60 %.

4.4. Внутриквартирные перегородки

Перегородки, разделяющие внутриквартирное пространство на комнаты монолитные, железобетонные и выполненные из газобетонных блоков толщиной 100мм, во влажных помещениях из газобетонных блоков толщиной 100-150мм.

В толще стен выполнена разводка сетей электроснабжения. При производстве работ, связанных с ремонтом, устройством отверстий, следует учитывать указания о расположении скрытой электропроводки. Расположение скрытой разводки смотри п.п. 5.6 данной инструкции.

4.5. Перекрытия

Плиты перекрытия и покрытия - монолитные железобетонные толщиной 160 мм, из бетона класса В25. В толще плит перекрытия выполнена разводка сетей электроснабжения.

Нормативное значение равномерно распределенной временной нагрузки на плиты перекрытия (от людей, оборудования, мебели) – 150 кг/м², расчетной – 195,0 кг/м².

Чистовое покрытие пола – на усмотрение собственника квартиры, сохраняя при этом звукоизоляционные свойства, передаваемые на монолитный каркас здания и воспринимаемые собственником нижерасположенных помещений.

4.6. Балконы

Проектом предусмотрена следующая конструкция лоджий:

- перекрытие балконов – монолитные железобетонные толщиной 160 мм, из бетона класса В25.
- Остекление - Алюминиевые конструкции балконов, система «Проведаль» (система СИАЛ Слайдинг-60). Цвет: RAL 7024. Заполнение: стекло 4мм (выше 1,2 м от пола); стекло 4мм, закаленное, (на высоту 1,2 м от пола). Створки балконов: поворотные. Наружные примыкания: козырек, водоотлив. Ограждение внутреннее из алюминиевой трубы 25мм.

Остекление выносных балконов не предусмотрено. Установлены алюминиевые ограждения из алюминиевой трубы 25мм. Нормативное значение равномерно распределенной временной нагрузки на пол – 200 кг/м², расчетной – 240 кг/м².

Так как проектом не предусмотрены специальные наружные крепления, цветочные ящики следует устанавливать с внутренней стороны ограждений лоджий и балконов.

Внимание: лоджии и балконы являются неотъемлемыми 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 балконов не является наружной ограждающей конструкцией здания, и соответственно к ней не применяются соответствующие требования по теплоизоляции и гидроизоляции, как к конструкции, установленной в жилом отапливаемом помещении.

При эксплуатации **не допускается:**

- размещение на балконах тяжелых вещей, захламление; самовольное остекление выносных балконов, изменение остекления балконов, портящие внешний вид здания и нарушающие нормальную эксплуатацию балконов;
- самовольная установка козырьков, эркеров и прочих конструкций.

Рекомендуем установить на створки балконов металлические ограничители* открывания окон.

- Ограничитель открывания оконной створки (он же “гребенка”, он же “крокодил”) – оконный проветриватель. Состоит из двух частей — гребенки (небольшая планка с углублениями) и фиксатора. Фиксатор крепится на подвижной створке окна, сама гребенка фиксируется на раме. Гребенки используются для регулируемого проветривания помещения на поворотных окнах.

Обратите внимание, что оконная гребенка просто фиксирует, но не запирает окно или двери.

5. Инженерное оборудование

5.1. Система отопления

На кровле каждой секции установлена крышная газовая котельная.

Использование природного газа в котельной предусматривается для целей отопления, горячего водоснабжения.

Теплоснабжение в квартирах предусмотрено по двухтрубной системе водяного отопления, через коллекторную группу, на которой установлен квартирный теплосчетчик «VALTEKС VHM-T», с лучевой разводкой и нижним подводом теплоносителя к приборам отопления.

Прокладка труб от коллекторной группы до отопительных приборов осуществляется в гофротрубе, расположенной в стяжке конструкции пола.

В качестве нагревательных приборов в помещениях приняты стальные панельные радиаторы «Royal Thermo Ventil Compact» с нижним подключением, оборудованные встроенным термостатическим вентилем, с возможностью установки на него термостатической головки.

Для удаления воздуха на радиаторах установлены воздухоотводчики (краны Маевского).

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:

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

- Не допускается закрывать радиаторы пленками и другими вещами, снимать с них экраны, т.к. это препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 20 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, садиться, вставать на них);
- Не допускается заделывать радиаторы в конструкции стен;
- Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.
- Не допускается полное отключение систем отопления помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

При эксплуатации систем отопления **не разрешается** самовольное изменение поверхности нагрева приборов отопления и установка арматуры, влияющих на гидравлическую регулировку и балансировку систем.

Внимание! При проведении отделочных работ в местах прокладки трубопроводов «Защитных зон» запрещается сверление, штробление во избежание повреждения проложенного трубопровода.

Запрещается замена типа нагревательного прибора без согласования с эксплуатирующей организацией.

Запрещается самостоятельный демонтаж и монтаж отопительных приборов. Демонтаж и монтаж отопительных приборов должен проводиться квалифицированными специалистами (СП41-109-2005)

5.2.Вентиляция

Коммерческие помещения:

Собственники коммерческих помещений обязаны при необходимости и за счет собственных средств оборудовать Помещение противодымной и механической вытяжной вентиляцией, для чего должны разработать, согласовать с уполномоченными органами и осуществить экспертизу систем противодымной и механической вытяжной вентиляции. Монтаж систем вентиляции должен быть произведен в соответствии с СП 73.13330.2012 с оформлением актов освидетельствования работ, проведением испытаний на герметичность участков воздухоотводов, скрывааемых строительными конструкциями, изоляцией воздухопроводов и трубопроводов противопожарной и тепловой изоляцией.

Жилые помещения:

Система приточно-вытяжной вентиляции жилых помещений запроектирована ООО «Инженерный центр «Штрих» с учетом многих составляющих (формы помещений, наличие дверей, наличие и функционирование отопительных приборов в квартире, включая полотенцесушитель). Вентиляция общеобменная, приточно – вытяжная с естественным и частично механическим (пятые этажи) побуждением. Приток воздуха - естественный, неорганизованный, через регулируемые оконные створки и клапаны инфильтрации воздуха (КИВ), устанавливаемые в помещениях. Клапаны устанавливаются в наружную стену рядом с окном на уровне верхней трети. Жильцам квартир с КИВами, выходящими на остекленные балконы, необходимо обеспечивать приток воздуха с улицы на балкон периодическим частичным раскрытием створок остекления балкона. **При открывании створок необходимо учитывать, что полностью распахнутая створка может ударить в соседнее стекло. Для исключения опасности повреждения соседнего стекла, створки остекления балкона выполнены с возможностью применения режима «микропроветривания» путем расположения ручки створки в промежуточном положении.**

Вытяжка воздуха предусмотрена из помещений кухни, санузла и ванной комнаты через коллективные воздухопроводы марки «Шидель». Вытяжка из квартир 1 - 4 этажей – естественная. Из квартир 5 этажа – из помещений кухни, санузла и ванной комнаты механическая, при помощи осевых

вентиляторов с обратным клапаном. Для вентиляторов предусмотрено ручное включение (выключение) от клавиши, расположенной рядом с клавишей выключателя освещения обслуживаемого помещения.

В нижней части дверей санузлов, ванных комнат должны располагаться дверные вентиляционные решетки, в нижней части двери кухни – подрезы 2 см.

Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья **не допускается**.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности в соответствии с требованиями, СанПиН 2.1.2.1-2-00 «Санитарного эпидемиологического требования к жилым зданиям и помещениям», необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, а также через клапаны приточной вентиляции (**КИВ**). Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м²*ч). Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают квартиру от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к образованию конденсата в самых холодных местах:

- на трубах водопровода в ванной, кухне и коридоре;
- на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»);
- на внутренней поверхности наружных стен (стены «мокнут»);
- вокруг **оголовков клапанов приточной вентиляции (КИВ)** (влажный ободок, отслоение штукатурки/отклеивание обоев);

Образование конденсата на конструкциях вследствие повышенной влажности в помещении приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения.

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления пищи, мытья посуды, при мытье полов, а также комнатными растениями и цветами. Влага содержится в воздухе в виде водяных паров. Чем больше влаги содержится в 1м³ воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух насыщается влагой до определенной степени

При понижении температуры на поверхности остекления ниже точки росы окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

В соответствии со СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» п. 5.1 - температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3°С, а непрозрачных элементов окон - не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно после пользования ванной комнатой, влажной уборки, ремонта.

Эффективная работа системы вентиляции является залогом создания благоприятных условий для здоровья проживающих.

Когда температура в квартире и на улице будет близкой, т.е. разница не более 5 градусов, естественная вентиляция корректно работать не будет. Это же относится и к сильно ветреной или сырой (дождь, туман) погоде. В такую погоду лучше всего просто проветривать.

Серьезной причиной нарушения работы системы вентиляции в квартире может стать вытяжной зонт, неправильно подключенный в вентиляционный канал кухни, когда полностью перекрывается вентиляционное отверстие и не учтён монтаж дополнительной регулируемой решетки, закрываемой при работе вытяжки и открываемой после её выключения. **Необходимо помнить, что вытяжной зонт работает только во время приготовления пищи и не способен осуществлять воздухообмен в квартире и на кухне – он предназначен исключительно для вывода загрязненного воздуха из пространства над плитой.**

Для корректной работы системы в квартире должны быть установлены двери на кухню, ванную комнату и санузел. При этом в нижней части дверей сан. узлов, ванн, совмещенных санузлов предусмотреть дверные приточно-вытяжные решетки VENTS MB 450P/2, а в нижней части дверей кухонь – подрезы 2 см. Это необходимо для обеспечения перетока воздуха из помещений оборудованных КИВами в помещения кухни, ванн и санузлов. Отсутствие дверей, как и отсутствие в дверях решеток или подреза, нарушает процесс перетока воздуха в квартире.

При закрытых или отсутствующих КИВах, закрытых оконных створках происходит удаление более теплого воздуха из квартиры через один из вентиляционных стояков и приток более холодного воздуха с улицы через другой вентиляционный стояк – то есть обратная тяга.

5.3. Водоснабжение

Водоснабжение помещений холодной и горячей водой предусмотрено от общедомовых стояков, расположенных в квартире. Для автоматического поддержания в системах водоснабжения заданного давления вне зависимости от давления на вводе и расхода воды в системе, в каждом помещении перед водомерными счетчиками установлены кран – фильтр – регуляторы давления КФРД 10 - 2.0.

Также каждая квартира оборудована кранами первичного пожаротушения, расположенными в санузлах, рядом с подводкой ХВС к унитазу. Шланг-рукав первичного пожаротушения передается собственнику после подписания акта приема-передачи квартиры.

При эксплуатации систем **не разрешается** самовольно переносить стояки. Эксплуатацию водомерных счетчиков производить согласно инструкции. При замене арматуры рабочее давление данной арматуры должно соответствовать ранее установленной.

При длительном отсутствии собственника помещения необходимо перекрывать запорную арматуру на системах холодного и горячего водоснабжения на вводе в помещение.

5.4. Водоотведение (канализация)

Отвод бытовых стоков из помещений предусматривается в общедомовую систему канализации с последующим сбросом в уличную канализационную сеть.

В жилых и нежилых помещениях на общедомовых стояках предусмотрено устройство тройников с установленными заглушками, для возможности самостоятельного подключения собственником последующей разводки внутриквартирной канализации и сантехприборов. При эксплуатации общедомовой канализации **не разрешается** самовольно переносить стояки.

Собственники помещений должны соблюдать настоящие правила пользования водопроводом и канализацией:

- не допускать поломок установленной в квартирах арматуры;
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, растительные и прочие жиры;
- не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

- не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях систем водопровода и канализации;
- оберегать открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой – прочищать их следует отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

Наличие конденсата на трубопроводах кухни и санитарных узлах, свидетельствует о повышенной влажности в помещениях и недостаточного притока свежего воздуха - следует чаще вентилировать помещения путем устройства притока воздуха через подрезы (2см) в нижней части дверей или вентиляционные решетки (см. п. 4.2) и открытием окон.

5.5. Мусороудаление

Бытовой мусор собственники самостоятельно выносят в мусорные контейнера, расположенные на дворовой территории в специально оборудованном здании. Крупногабаритный мусор складировать рядом с этим зданием на площадке.

Строительный мусор запрещено складывать в контейнеры для ТКО. Для его вывоза собственник обязан заключить отдельный договор со специализированной компанией либо вывезти самостоятельно.

5.6. Электрооборудование

Электроснабжение квартир осуществляется от этажных распределительных устройств (ЩЭ) кабельными линиями ВВГнг-LS, проложенными от (ЩЭ) до потребителей. Для учета электроэнергии, потребляемой квартирой, в ЩЭ устанавливается счетчик электрической энергии. Для отключения счетчика при ремонте перед ним установлен выключатель нагрузки. Для каждой квартиры в этажном щите также предусмотрено устройство аппаратов защиты (автоматических выключателей) на отходящих линиях. Групповые сети в квартирах выполняются кабелем марки ВВГнг-LS и прокладываются скрыто в каналах стеновых панелей, в плите перекрытия и в каналах газобетонных перегородок, в ПВХ трубах, в штробах и бороздах стен. Розетки установлены: в комнатах – на высоте 300 мм, в кухне – на высоте 1 м от уровня пола. Выключатели установлены на стене со стороны дверной ручки на высоте 1 м.

Все металлические нетоковедущие части электроустановок, нормально не находящиеся под напряжением, должны быть заземлены. Для заземления каждой розетки на 220В и корпуса светильников от розеточной группы квартирного щита и группы освещения отходит 3-й отдельный проводник.

При установке в квартире дополнительных розеток и светильников необходимо выполнять следующие требования:

- ответвление защитного проводника должно выполняться в ответвительных коробках одним из следующих способов: пайка, сварка, опрессовка, спецжимы, клеммы;
- последовательное соединение (зануление) штепсельных розеток и корпусов светильников не допускается.

Дополнительная система уравнивания потенциалов предусматривает присоединение сторонних проводящих частей (металлическая ванна, металлическая раковина, трубы системы отопления квартиры (конвектор), к шине РЕ. В ванной в зоне установлены коробки с шиной дополнительного уравнивания потенциалов (ШДУП) на высоте 0,3м от уровня чистого пола.

Прокладку и подключение защитных нулевых проводников должны выполнять сотрудники электромонтажной организации, а места для подключения защитных нулевых проводников к стоякам системы отопления, горячего и холодного водоснабжения должны указывать сантехники.

Собственник помещения должен обеспечивать исправность своих электроустановок.

При эксплуатации электрооборудования собственник **не имеет права:**

- осуществлять замену аппаратов защиты (автоматических выключателей) на другие, с завышенными номинальными токами;
- подключать электрическую нагрузку больше предусмотренной на квартиру;
- включать в розеточную сеть электроприборы с нарушенной изоляцией;
- использовать провод (кабель) меньшего предусмотренного нормами сечения при прокладке дополнительных электрических линий.

Для подключения встроенных помещений (офисов) в них установлены щиты ЩР-1 – ЩР-3 с выключателем нагрузки, счетчиком электроэнергии 1 класса точности для технического учета электроэнергии и распределительным устройством с аппаратами защиты для отходящих линий.

5.7. Устройства сетей связи, радиофикации, телефонизации, телевидения, домофона

Телефонизация

Выполнена внутренняя разводка по стоякам здания без разводки по квартирам.

Телевидение

Для подключения абонентов на каждом этаже в слаботочной части кабельной ниши установлены ответвители. Прокладка абонентской сети от кабельной ниши до квартиры и подключение к ответвителю на этаже осуществляется за счет собственника помещения.

Домофон

В жилом доме предусмотрена система связи с много абонентским IP домофоном «Beward DKS977957». Для этого на входной двери центрального входа установлен вызывной блок с камерой качественного видео IP, разрешения 2 Мпикс, со встроенной ИК подсветкой с дальностью подсветки до 10м.

В тамбурной части на левой стене установлена вызывная панель домофона, позволяющая осуществлять набор номера квартиры для непосредственного вызова, набор «ключа» для открытия двери или открытие двери с помощью персонального идентификатора.

Электромагнитный замок, установленный с внутренней стороны, создает необходимое усилие, препятствующее свободному открыванию двери. Для выхода из подъезда используется кнопка "выход".

Пожарная сигнализация

Пожарная сигнализация в жилой части дома (квартирах)

В соответствии со СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» «...Жилые помещения квартир и общежитий (кроме санузлов, ванных комнат, душевых, постирочных, саун) следует оборудовать автономными дымовыми пожарными извещателями...».

Автономный пожарный извещатель (АПИ) предназначен для контроля состояния и обнаружения загораний, сопровождающихся появлением дыма в помещениях квартиры. АПИ выдает световой и мощный звуковой сигналы «Пожар», предупреждает о необходимости замены батареи периодическим звуковым сигналом небольшой длительности и интенсивности.

Пожарная сигнализация в помещениях подвала

Автоматическая система пожарной сигнализации предназначена для обнаружения пожара на ранней стадии развития, для управления оповещением о пожаре и передачи тревожного оповещения на ЦУС УГПС МЧС России. Система пожарной сигнализации обеспечивает выполнение непрерывного круглосуточного контроля обстановки в охраняемых помещениях.

В качестве приемной аппаратуры системы пожарной сигнализации применено оборудование, имеющее сертификаты соответствия, и разрешенное к применению на территории РФ.

Системой пожарной сигнализации оборудуются все помещения, расположенные в подвале, в соответствии с их назначением и требованиями СП 5.13130.2009, за исключением помещений с мокрыми

процессами и помещений для инженерного оборудования здания, в которых отсутствуют горючие материалы.

При сработке не менее трех пожарных извещателей в шлейфе БПКОП «Сигнал-20П» соответствующие реле выдают управляющие сигналы: на запуск системы оповещения; передачи сигналов «Пожар», «Неисправность» на пульт ЦУС УГПС МЧС России (способ передачи определяется вне рамок данного проекта сторонами, между которыми будет заключен договор на предоставление услуг по контролю пожарной обстановки и передаче требуемых сигналов).

5.8.Лифт

Для удобства жителей дома в каждом подъезде установлен лифт марки «OTIS Gen2» производства OTIS С – Петербург, грузоподъемностью 1000 кг. (13 человек). Инструкция по пользованию лифтом и телефон диспетчерской службы расположены над кнопками управления каждого лифта.

Ведомость нормативных документов:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. № 188-ФЗ.
2. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).
3. СП 54.13330.2016."Здания жилые многоквартирные».
4. СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий»
5. СП 73.13330.2012 «ВНУТРЕННИЕ САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЙ»
6. СанПиН 2.1.2.2645-10, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 N 646.
7. ГОСТ 30494-2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
8. ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.
9. ГОСТ 30777-2012 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков.