



ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ

жилых и нежилых помещений
в многоквартирных жилых домах

Томск, 2019

Ведомость нормативных документов

- ◆ Жилищный кодекс Российской Федерации.
- ◆ Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188ФЗ.
- ◆ Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).
- ◆ Нормативы по эксплуатации жилищного фонда г. Томска (утверждены решением Томской городской думы от 12 февраля 1999 г. № 140).
- ◆ СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.
- ◆ СП 54.13330.2011 Здания жилые многоквартирные.
- ◆ СанПиН 2.1.2.264510 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях.
- ◆ СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.
- ◆ ГОСТ 30494-2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
- ◆ ГОСТ 22233-2001 Профили прессованные из алюминиевых сплавов для светопрозрачных ограждающих конструкций. Технические условия.
- ◆ ГОСТ 8617-81 Профили прессованные из алюминия и алюминиевых сплавов. Технические условия.
- ◆ ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.
- ◆ ГОСТ 30777-2001 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.
- ◆ Справочник по наладке и эксплуатации водяных тепловых сетей.

Оглавление

Общие положения	4
Сведения об основных конструкциях	6
Несущие конструкции	6
Пластиковые окна	8
Двери	14
Линолеум	15
Сведения об инженерных системах квартир	16
Электроосвещение, электрооборудование	16
Системы связи	19
Вентиляция	20
Центральное отопление	27
Клапаны (вентили) термостатические	29
Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование	30
Ванна купальная акриловая	32
Мусоропровод	33
Лифт	34
Санитарно-эпидемиологические требования	34
Требования пожарной безопасности	36
Основные понятия	36
Обеспечение пожарной безопасности	37
Переоборудование и перепланировка квартир	39
Приложение 1	41
Перечень дополнительных работ, выполняемых специалистами Управляющей компании по заказам и за счёт средств потребителей	
Приложение 2	43
Система остекления балконов и лоджий (в соответствии с проектным решением)	

Общие положения

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир разработана в соответствии с действующим законодательством РФ. Данная инструкция содержит необходимые данные для лиц (далее по тексту настоящей инструкции — собственников помещений), постоянно и (или) временно проживающих в жилых помещениях (квартирах) многоквартирного дома, а также Собственников (арендаторов) нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

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

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

Собственники здания или организация (ТСЖ, 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). Перечень дополнительных работ и услуг, выполняемых по заказам и за счёт средств собственников (арендаторов) квартир, приведён в Приложении 1.

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 РЭЖФ9903 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, исключающих повторение аварии.

- ◆ техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- ◆ осмотры;
- ◆ подготовку к сезонной эксплуатации;
- ◆ текущий ремонт;
- ◆ капитальный ремонт.

Квартиры, построенные со 100 % отделкой, а именно с полным комплектом отделки (столыные изделия, линолеум, обои, кафельная плитка, санитарно-технические изделия и т. д.), необходимо эксплуатировать в соответствии с нормативно-техническими документами, действующим законодательством РФ.

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

В соответствии со статьёй 4 закона РФ «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.

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.

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

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещение работников управляющей организации и представителей собственника здания (товарищества собственников жилья) 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.

Сведения об основных конструкциях

Несущие конструкции

Несущими конструкциями кирпичного многоквартирного жилого дома являются:



Лоджии являются летним помещением, и в них не предусмотрены улучшенная отделка и утепление конструкций.

- ◆ Железобетонные фундаменты (свайные, ленточные, монолитная железобетонная плита — определяется проектом).
- ◆ Стены наружные кирпичные (с декоративным покрытием (утеплителем) и без декоративного покрытия — определяется проектом).
- ◆ Стены внутренние кирпичные толщиной 380 мм (определяется проектом).
- ◆ Стены — внутриквартирные перегородки: кирпичные толщиной 120 мм (определяется проектом).
- ◆ Перекрытия: сборные из железобетонных плит толщиной 220 мм с круглыми пустотами. Плиты перекрытия рассчитаны на нормативную нагрузку 150 кг/м² (определяется проектом).
- ◆ Конструкции лестнично-лифтового узла.
- ◆ Крыша: чердачная.
- ◆ Кровля: оцинкованная кровельная сталь по деревянной обрешётке (определяется проектом).

Несущими конструкциями крупнопанельного жилого дома являются:

- ◆ Фундаменты: железобетонные свайные фундаменты с монолитным ростверком.
- ◆ Продольные наружные трёхслойные стеновые панели толщиной 400 мм.
- ◆ Торцевые наружные трёхслойные стеновые панели толщиной 450 мм.
- ◆ Сборные железобетонные перекрытия толщиной 160 мм.
- ◆ Конструкции лестнично-лифтового узла.
- ◆ Внутренние стеновые панели толщиной 160 мм.
- ◆ Внутриквартирные перегородки: сборные железобетонные панели толщиной 80 мм, рассчитанные на суммарную нагрузку от предметов интерьера до 50 кг.
- ◆ Сантехнические кабины железобетонные двух типов: объёмные железобетонные кабины и сборные кабины из бетонных перегородок. Для осуществления естественной вытяжной вентиляции выполнены самонесущие вентиляционные шахты из сборных железобетонных блоков.
- ◆ Чердак: тёплый с наружными трёхслойными стеновыми панелями.
- ◆ Кровля: рулонная с внутренним водостоком.
- ◆ Лоджии: сборные железобетонные.



Лоджии являются летним помещением, и в них не предусмотрены улучшенная отделка и утепление конструкций.

Пластиковые окна

Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами

Оконные и дверные блоки запроектированы и установлены в соответствии с требованиями ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.

Согласно ГОСТ 30674-99 проектные характеристики конструкций следующие:

- ◆ Приведённое сопротивление теплопередаче: класс Б2 — 0,65–0,69 м² · °С/Вт.
- ◆ Воздухопроницаемость: класс В — 17 м³/(ч·м²) при перепаде давления 100 Па.
- ◆ Звукоизоляция: класс Г — 28–30 дБа.
- ◆ Коэффициент пропускания света: класс Б — 0,45–0,49.
- ◆ Сопротивление ветровой нагрузке: класс Г — 400–599.
- ◆ Морозостойкость профиля: класс М.



ВНИМАНИЕ!

Ознакомиться с видеоруководством по эксплуатации ПВХ-конструкций можно на сайте Томской домостроительной компании по ссылке: <https://tdsk.tomsk.ru/about>.

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой.

Указания по управлению

1. При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.
2. Чтобы окно открыть (распахнуть створку окна), ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1).

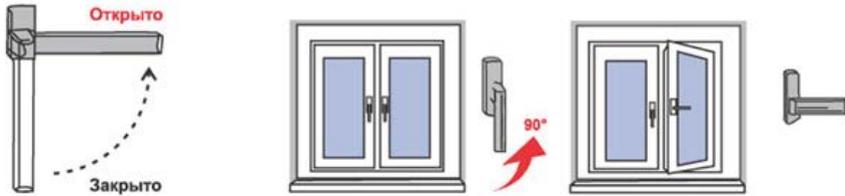


Рис. 1. Сплошной режим

- При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают.
- Для перевода створки из закрытого положения в откидное ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх (положение «Откинута» на Рис. 2). Затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов).
 - Для запирания створки из открытого или откидного положения её сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто» на Рис. 2).
 - Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (Рис. 3). После небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси створка окна фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна сверху.

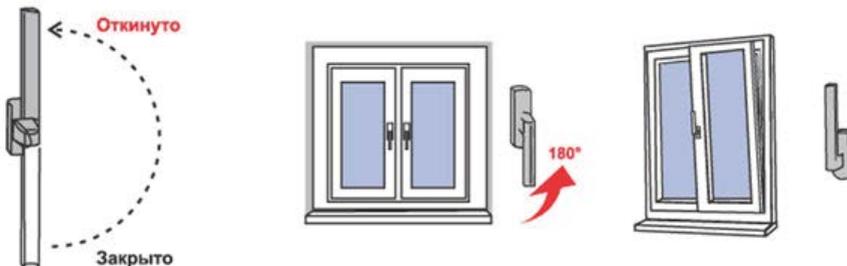


Рис. 2. Откидной режим



Рис. 3. Щелевой режим

Зазор между рамой окна и створкой в верхней части в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм. Он регулируется небольшим поворотом ручки.

6. Для того чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой к раме окна, а затем повернуть ручку в положение «Закрывается».

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 определённого 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.

Указания по эксплуатации

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

- ◆ Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- ◆ Осуществлять регулировку фурнитуры, замену повреждённых 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 поворотной откидной фурнитуры маслом, не содержащим кислот или смол (например, машинным).
- ◆ 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 «Пемолукс»), кислоту, щёлочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.

С целью поддержания в помещении допустимой влажности и нормативного воздухообмена необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок. Разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше 0 °С следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой. При температуре наружного воздуха ниже 0 °С разрешён 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.



Не допускается!

- ◆ Касания штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон во избежание конденсации влаги на окне.
- ◆ Попадания в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора.
- ◆ Самостоятельного проведения ремонта оконных и дверных блоков.
- ◆ Чистки пластиковых окон острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.
- ◆ Попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.
- ◆ Развешивания на створки окон, балконных дверей одежды или других посторонних предметов.

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения

Неисправность	Возможные причины	Указания по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть её и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотной створки	Прижать верхний угол створки к раме в районе петли и повернуть ручку в положение «Створка откинута»
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата Фурнитура не смазана	Отрегулировать прижим Смазать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима. Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Низкая температура помещения	Соблюдать температуру в помещении не ниже +21 °С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток тёплого воздуха	Не заставлять подоконники, не завешивать окна

Система остекления балконов и лоджий приведена в Приложении 2.



Двери

Межкомнатные и входные двери относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 °С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

Указания по эксплуатации

- ◆ Не допускать воздействия избыточной влаги на дверь, не вешать на дверь влажное бельё, так как это повлечёт за собой расслоение конструкции дверного полотна.
- ◆ Фурнитуру двери (замки, петли) раз в год смазывать маслом для швейных машин.
- ◆ Удаление пыли, пятен с поверхности дверей производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.
- ◆ Избегать грубого механического воздействия на дверь, так как могут появиться сколы, задиры, потёртости, и как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.
- ◆ При проведении ремонта в помещении, где установлены двери, защитить их от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой плёнки.
- ◆ Не допускать попадания на дверь кислот и щелочей.

Линолеум

ПВХ-линолеум может быть бесосновным, на тканевой и теплозвукоизоляционной основе, однослойным или многослойным (определяется проектом).

Указания по эксплуатации

- ◆ Протирать покрытие тряпкой, смоченной мыльным раствором или водой с температурой не выше 40 °С.
- ◆ Не применять химические растворители, чистящие, моющие и отбеливающие средства, содержащие абразивные вещества; абразивные губки, которые могут оставить царапины на поверхности.
- ◆ Трудно выводимые пятна, такие как деготь или крем для чистки обуви, удалять сразу.
- ◆ Небольшие острые края и ножки мебели закрывать колпачками или наклейками из картона, войлока, ткани или специальными средствами во избежание промятия линолеума.
- ◆ При передвижении тяжёлых предметов применять прочный и мягкий подстилочный материал во избежание деформации линолеума.
- ◆ Не рекомендуется кататься на роликовых стульях, других предметах и ходить в обуви с острыми каблуками по линолеуму.
- ◆ Не допускать грубого механического воздействия и попадания кислот и щелочей на линолеум.
- ◆ При проведении ремонта в помещении, где уложен линолеум, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой плёнки.

Сведения об инженерных системах квартир

Электроосвещение, электрооборудование

Для обеспечения электроэнергией квартир в нишах электропанелей на лестничных клетках устанавливаются этажные щиты типа ЩЭ 3000. В щитах для учёта и защиты на каждую квартиру установлены счётчики электронного типа и вводной автоматический выключатель ВА 47-29, $I_p = 50$ А (в соответствии с проектом).

В квартирах предусмотрены квартирные щитки (монтажный бокс).

На DIN-рейках установлены автоматические выключатели ВА 47-29с $I_p=16$ А (осветительные сети), $I_p=25$ А (розеточные сети) и $I_p=32$ А (электроплита).

На розеточные сети предусмотрена установка дифференциального выключателя АД 12/2/25/30.

УЗО — устройство защитного отключения (в соответствии с проектом).

В квартирах установлены розетки с защитным контактом.

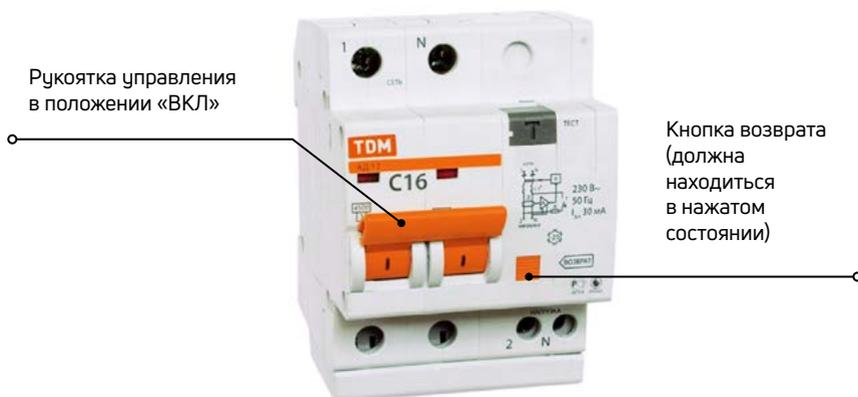


Рис. 4. Дифференциальный автомат

Дифференциальный автомат обеспечивает три вида защиты:

- 1) защиту человека от поражения электрическим током при случайном непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции;
- 2) предотвращение пожаров вследствие протекания токов утечки на землю;
- 3) защиту от перегрузки и короткого замыкания.

Электрический ток подаётся в квартиру при установке рукоятки управления дифференциальным автоматом в положение **«ВКЛ»** (Рис. 4).

При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприёмника, на который произошёл пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка **«Возврат»** выступает из лицевой панели (Рис. 4).

Для повторного включения дифференциального автомата необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя.

Горизонтальная сеть (ввод в квартиру) выполняется трёхпроводной кабельной линией типа ВВГп, ВВГнгLS-3х10 в гофротрубе от этажного щитка (в соответствии с проектом).

Групповая осветительная сеть в квартире выполняется трёхпроводной кабельной линией (определяется проектом):

- ◆ кабелем с медными жилами типа ВВГнг-LS-3х2,5 — осветительная сеть в санузле, в остальных помещениях — ВВГнг-LS-3х1,5;
- ◆ кабелем с медными жилами типа ВВГнг-LS-3х2,5 — розеточная сеть в санузле, в остальных помещениях — ВВГнг-LS-3х1,5;
- ◆ кабелем с медными жилами типа ВВГнг-LS-3х6 — для подключения электроплиты.

Групповые сети прокладываются в винилопластовых трубах, замоноличенных в плитах перекрытий и стеновых панелях (в кирпичных домах проложены внутри пустот плит перекрытий и по стенам в штукатурке). 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 используются естественные заземлители — стальная арматура железобетонного фундамента здания.

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого в ванных комнатах устанавливается коробка на 8 клемм, на которую сводятся металлические проводники от металлических корпусов ванн, труб водопровода.

Для общедомового освещения (устанавливается проектом) предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, техподполья, чердака предусмотрены светильники с лампами накаливания.

Управление общедомовым освещением — автоматическое. Управление эвакуационным освещением лестничных площадок, лифтового холла, основного входа выполняется с помощью фотореле. Освещение включается с наступлением темноты и выключается с наступлением рассвета.

Управление рабочим освещением промежуточных лестничных площадок, коридоров, лифтовых холлов: от реле времени (с 6 часов утра до 12 часов ночи), а также устройством для кратковременного включения освещения с выдержкой времени.

Указания по эксплуатации

- ♦ В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надёжность 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.
- ♦ Организация, обслуживающая жилой дом, должна осуществлять техническое обслуживание внутриквартирных групповых линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит.
- ♦ Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

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.
- ◆ Использовать электроплиты для обогрева помещений.
- ◆ Осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, весить люстры при включённом электропитании в сети.

Системы связи

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



Телефонизация.

Распределительные коробки с плитами (типа LSA-Profile) смонтированы в монтажных боксах, установленных поэтажно в нишах электропанелей. Комплексная сеть (телефон, компьютер, интернет) до квартир проложена 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 ТВ 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.



Запрещается устанавливать на крыше дома без разрешения собственника дома (эксплуатирующей организации) индивидуальные антенны для телевизоров.

Вентиляция

В соответствии со СП 54.13330.2011 Здания жилые многоквартирные, СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений, кухонь должна осуществляться путём притока наружного воздуха через форточки, фрамуги, регулируемые оконные створки либо через специальные устройства (установленный в квартирах приточный клапан КИВ).



Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решётки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек либо через специальные устройства (установленный в квартирах приточный клапан КИВ). Таким образом обеспечивается требуемая кратность воздухообмена в помещениях во всём его объёме.

Расчётные параметры воздуха и кратность воздухообмена в помещениях жилых зданий приняты по СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях (Приложение 2) и ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные.

Параметры микроклимата в помещениях

Помещение	Расчётная температура воздуха в холодный период, °С	Кратность или величина воздухообмена, м ³ /ч, не менее
Жилая комната	+21	3 на 1 м ² жилых помещений
Кухня с электроплитой	+19	60
Туалет (уборная)	+19	25
Ванная	+24	25
Совмещённое помещение уборной и ванной	+24	50

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, что может привести к опрокидыванию воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Приточный клапан КИВ обеспечивает поступление свежего наружного воздуха в жилые помещения, при этом он обеспечивает защиту от насекомых, пыли и регулировку количества поступающего воздуха.

Приточный клапан инфильтрации воздуха КИВ представляет собой пластиковую трубу наружным диаметром 133 мм и длиной до 1 м (подрезается в зависимости от толщины стен). Труба устанавливается в наружную стену здания и с уличной стороны закрывается литой алюминиевой решёткой с сеткой. В трубе располагается теплошумоизоляция. Внутри помещения ставится специальный оголовок из белого пластика с фильтром и заслонкой, позволяющей регулировать поток воздуха.

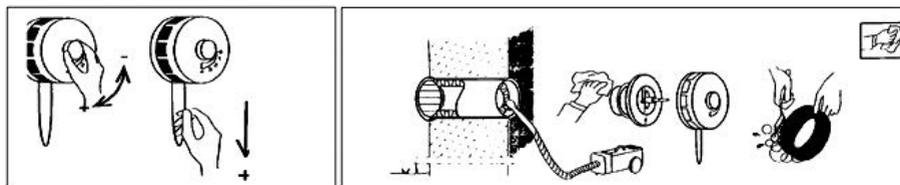


Рис. 5. Регулировка и обслуживание КИВ

Обслуживание клапана производится по мере его засорения:

- ♦ очистка наружной решётки от тополиного пуха и других крупных загрязнений (1 раз в год);
- ♦ очистка фильтра в оголовке (1 раз в 3 месяца);
- ♦ очистка патрубка в стене при помощи пылесоса (1 раз в 6 месяцев).

Пластиковые окна, установленные в квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплётах — не более $5 \text{ кг}/(\text{м}^2 \cdot \text{ч})$ согласно табл. 11 СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.

Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают

ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественному» воздухообмену, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотекает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокну́т») вследствие повышенной влажности в помещении.

Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым удаляя влажность.

Влажностный режим помещений зданий определяется в соответствии со СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий п. 4.3 Влажностный режим помещений зданий в холодный период года.

Режим в зависимости от относительной влажности и температуры внутреннего воздуха

Режим	Влажность внутреннего воздуха, %, при температуре, °С		
	до 12	св. 12 до 24	св. 24
Сухой	до 60	до 50	до 40
Нормальный	св. 60 до 75	св. 50 до 60	св. 40 до 50
Влажный	св. 75	св. 60 до 75	св. 50 до 60
Мокрый	–	св. 75	св. 60

Откуда появляется влага в помещении?

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется человеком с выдыхаемым воздухом, во время приготовления пищи и мытья посуды, при мытье полов, при сушке белья в квартире, а также комнатными растениями и цветами.

Выделяемая влага в зависимости от источника

Источники влаги	Количество выделяемой влаги, г/час
Человек в состоянии покоя	45
Человек, занятый работой	250
Цветок в горшке (средних размеров)	10
Готовка и уборка	1 000
Стирка	300
Принятие душа или ванны	2 600
Свободная поверхность воды	200

Во время сна у человека испаряется 45 г влаги в 1 час, а при физической работе испарение увеличивается до 250 г/ч. Влага содержится в воздухе в виде водяных паров, которые обуславливают его влажность. Чем больше влаги содержится в 1 м³ воздуха, тем больше его влажность.

Однако воздух может насыщаться влагой до определённой степени. Например, при температуре 16 °С в 1 м³ воздуха может содержаться не более 13,6 г влаги. При превышении данной величины при той же температуре 16 °С влага из воздуха начнёт выпадать в виде мелких капель — конденсата. Чем теплее воздух, тем больше водяных паров он может содержать, чем ниже температура воздуха, тем меньше в нём может содержаться

влаги: при 10 °С в 1 м³ может находиться не более 9,4 г, а при 0 °С — не более 4,84 г/м³.

При понижении температуры на поверхности остекления ниже точки росы окна запотевают, создаётся 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 +3 °С, а непрозрачных элементов окон — не ниже температуры точки росы при расчётной температуре наружного воздуха в холодный период года.

Появление точки росы для различных значений температур и относительной влажности воздуха в помещении

$t_{int}, ^\circ\text{C}$	$t_{dr}, ^\circ\text{C}, \text{ при } \Psi_{int}, \%$											
	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95
12	-1,04	0,44	1,9	3,25	4,48	5,63	6,7	7,71	8,65	9,56	10,42	11,22
13	-0,25	1,35	2,82	4,18	5,42	6,58	7,66	8,68	9,62	10,54	11,41	12,21
14	0,63	2,26	3,76	5,11	6,36	7,53	8,62	9,64	10,59	11,52	12,4	13,21
15	1,51	3,17	4,68	6,04	7,3	8,48	9,58	10,6	11,59	12,5	13,38	14,21
16	2,41	4,08	5,6	6,97	8,24	9,43	10,54	11,57	12,56	13,48	14,36	15,2
17	3,31	4,99	6,52	7,9	9,18	10,37	11,5	12,54	13,53	14,46	15,36	16,19
18	4,2	5,9	7,44	8,83	10,12	11,32	12,46	13,51	14,5	15,44	16,34	17,19

19	5,09	6,81	8,36	9,76	11,06	12,27	13,42	14,48	15,47	16,42	17,32	18,19
20	6	7,72	9,28	10,69	12	13,22	14,38	15,44	16,44	17,4	18,32	19,18
21	6,9	8,62	10,2	11,62	12,94	14,17	15,33	16,4	17,41	18,38	19,3	20,18
22	7,69	9,52	11,12	12,56	13,88	15,12	16,28	17,37	18,38	19,36	20,3	21,6
23	8,68	10,43	12,03	13,48	14,82	16,07	17,23	18,34	19,38	20,34	21,28	22,15
24	9,57	11,34	12,94	14,41	15,76	17,02	18,19	19,3	20,35	21,32	22,26	23,15
25	10,46	12,75	13,86	15,34	16,7	17,97	19,15	20,26	21,32	22,3	23,24	24,14
26	11,35	13,15	14,78	16,27	17,64	18,95	20,11	21,22	22,29	23,28	24,22	25,14

**Данные приведены в соответствии с СП 23-101-2004
Проектирование тепловой защиты зданий (Приложение Р).**

При температуре в комнате 20 °С и относительной влажности воздуха 90 % конденсация влаги произойдёт на поверхности с температурой 18,3 °С, при влажности 70 % — при 14,5 °С, при влажности 50 % — при 9 °С.



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

- ◆ утром, днём, вечером по 5–10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- ◆ непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим щелевого проветривания;
- ◆ непрерывно в течение дня через клапан инфильтрации воздуха КИВ;
- ◆ 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 купания, влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30–45 % (СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Приложение 2).

Основные причины возникновения проблем конденсации влаги на поверхностях

В систему отопления дома подаётся недостаточно горячий теплоноситель

В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления дома температура воздуха в квартире низкая, и собственники во избежание потери тепла не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха. В результате излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: на стеклопакетах окон (окно «плачет»); на пластиковом профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»);

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

При эксплуатации жилого дома обслуживающая организация должна обеспечить расчётные параметры работы системы отопления дома. Теплоносителем в системе отопления дома является вода с параметрами, утверждёнными по данному дому.

Неправильная эксплуатация квартиры собственниками

В отопительный период времени при нормальной (требуемой) температуре теплоносителя в системе отопления дома собственники не осуществляют проветривание помещений, при этом

естественная вентиляция не работает, повышается влажность внутренне-го воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях (исходя из СП 23-101-2004), а затем — плесень.

Чердачное помещение жилого дома (панельный дом, тёплый чердак) не надлежащим образом подготовлено к эксплуатации в зимний период времени

Межсекционные двери на чердаке дома часто остаются открытыми. Вследствие этого происходит опрокидывание воздушного потока в системе вентиляции подъезда, и вместо вытяжки система вентиляции начинает работать на приток (выброс воздуха осуществляется через вентиляционную шахту соседнего подъезда). В результате происходит падение температуры воздуха и температуры

поверхности конструкций на чердаке дома до отрицательных значений. При эксплуатации жилого дома межсекционные двери на тёплом чердаке должны находиться в закрытом положении, а температура воздуха и конструкций на чердаке должна быть не ниже +12 °С (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

Центральное отопление

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом подполье здания.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы (или колпачок). Вращая головку терморегулятора (или колпачок) вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора.

Для отключения каждого по отдельности прибора предусмотрены шаровые краны с накидной гайкой (если предусмотрены) и терморегуляторы (или колпачок).

В соответствии с ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях, СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в помещениях жилых зданий должны соответствовать значениям, приведённым в таблице.

Нормы температуры, относительной влажности, скорости движения воздуха

	Температура воздуха, °С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая

Холодный период года

Жилая комната	21–23	20–24	45–30	60	0,15	0,2
Кухня	19–21	18–26	н/н	н/н	0,15	0,2
Туалет	19–21	18–26	н/н	н/н	0,15	0,2
Ванная, совмещённый санузел	24–26	18–26	н/н	н/н	0,15	0,2

	Температура воздуха, °С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая
Межквартирный коридор	18 – 20	16 – 22	45 – 30	60	0,15	0,2
Кладовые	16 – 18	12 – 22	н/н	н/н	н/н	н/н
Тёплый период года						
Жилая комната	22 – 25	20 – 28	60 – 30	65	0,2	0,3

Примечания:

н/н — не нормируется.

Холодный (отопительный) период года — период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха, равной 8 °С и ниже.

Тёплый период года — период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8 °С.

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

В соответствии с СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий. п. 5.2 Параметры внутренней среды и с СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий температура внутренней поверхности ограждающей конструкции (за исключением вертикальных светопрозрачных конструкций) в зоне теплопроводных включений (диафрагм, сквозных швов из раствора, стыков панелей, рёбер, шпонок и гибких связей в многослойных панелях, жёстких связей облегченной кладки и др.), в углах и оконных откосах, а также зенитных фонарей

должна быть не ниже температуры точки росы внутреннего воздуха при расчётной температуре наружного воздуха в холодный период года.

Температура точки росы воздуха внутри жилого здания для холодного периода года должна составлять 10,7 °С.

Нормируемый температурный перепад между температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности ограждающей конструкции в жилых зданиях должен составлять: для наружных стен — 4,0; покрытий и чердачных перекрытий — 3,0; перекрытий над проездами, подвалами и подпольями — 2,0.

Указания по эксплуатации

- ◆ Перед началом отопительного сезона и через каждые 3–4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли.
- ◆ Не допускается закрывать конвектора пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции тёплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций.
- ◆ Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухне.
- ◆ Обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации в соответствии с заключённым договором.



Не допускается!

- ◆ Оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставлять на них).
- ◆ 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.
- ◆ Заделывать стояки и приборы отопления в конструкции стен и зашивать отделочными или другими материалами.

Клапаны (вентили) термостатические

Термостатические клапаны (вентили) предназначены для ручного поддержания заданной температуры в помещениях с водяными системами отопления/охлаждения. Регулирование температуры выполняется вручную и осуществляется за счёт изменения объёма теплоносителя, проходящего через отопительный прибор (радиатор, конвектор, отопительную панель в соответствии с проектным решением).

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Обеспечение горячей водой осуществляется от водоподогревателя в тепловом узле, расположенном в техническом подполье здания (или от центрального теплового пункта). Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 50 °С (соответствовать нормативным документам).

На всех стояках, подключённых непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в техподполье, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. Местоположение стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта.

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счётчики расхода холодной и горячей воды, вентиль для подключения стиральной машины (определяется проектно-сметной документацией) и отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

В зданиях выше 10 этажей для уменьшения давления на смесительную арматуру ниже расположенных этажей (с 1-го по 10-й) может быть

предусмотрена установка редукционных клапанов (определяется сметной документацией).

Жилые дома выше 10 этажей оборудованы противопожарным водопроводом.

В жилых домах до 10 этажей холодный водопровод совмещает функции хозяйственно-питьевого и пожарного назначения. Стояки с присоединёнными к ним пожарными кранами расположены на лестничных клетках. Пожарные краны помещены в пожарные шкафы. Внутри шкафов расположена кнопка, при нажатии на которую во время пожара открывается затвор с электроприводом, находящийся на обводной линии на водомерном узле, для пропуска противопожарного расхода воды из технического подполья здания.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью, с открытыми стояками в санузлах и за съёмными декоративными щитами в кухнях, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок — через прочистки и сифоны. Места прохода канализационных стояков из полипропилена через перекрытия заделаны в противопожарные муфты «ПМ Огракс», препятствующие рас-

пространению огня по трубопроводу. Стиральную машину можно подсоединить к канализационной системе через сифон пластмассовый прямой с носиком для слива, которым снабжён умывальник в санузлах.

В зданиях выше 10 этажей в местах присоединения стояков канализации к магистрали в техподполье, а также на 4, 7, 11, 14, 17-м этажах (согласно проектно-сметной документации) установлены ревизии.

Акриловые или стальные ванны (согласно проекту) установлены в соответствии с техническим паспортом от изготовителя.

Обеспечение теплового режима горячего водоснабжения при эксплуатации жилого дома входит в обязанности энергоснабжающей организации в соответствии с заключённым с ТСЖ/эксплуатирующей компанией договором.

Указания по эксплуатации. Собственники квартир обязаны

- ◆ Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны.
- ◆ Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя.
- ◆ 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 чистки (акриловой) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом.

- ◆ Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой.
- ◆ При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.



Не допускается!

- ◆ Красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним верёвки.
- ◆ Выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.
- ◆ Бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, ненатуральный наполнитель кошачьего туалета, металлические, деревянные и прочие твёрдые предметы.
- ◆ Использовать чистящие средства для акриловых ванн, содержащие абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щётки.
- ◆ Чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щётки.
- ◆ Использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

По истечении гарантийного срока эксплуатации ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание не реже 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Ванна купальная акриловая

Ванна купальная акриловая с металлическим каркасом предназначена для проведения гигиенических процедур.

Уход за изделием

Для чистки акриловой ванны применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом.

Не допускается!

- ◆ Использовать чистящие средства, содержащие абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители.
- ◆ Купать домашних животных, которые могут повредить акриловую поверхность когтями.
- ◆ Вставать на борта ванны.
- ◆ В противном случае предприятие изготовитель снимает с себя ответственность за возникновение дефектов.

Мусоропровод

В зданиях, оборудованных мусоропроводом, сбрасывание бытовых отходов в загрузочный клапан мусоропровода должно производиться небольшими порциями. Крупные части должны быть измельчены для свободного прохождения через загрузочный клапан. Мелкие и пылевидные фракции перед сбрасыванием в мусоропровод рекомендуется завернуть в пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана. Отходы, не поддающиеся измельчению, должны быть вынесены в сборник (контейнер) для дворового смёта.

Не допускается!

- ◆ Сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горящие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, а также выливать жидкости.
- ◆ Пользоваться мусоропроводом во время регулярной чистки, промывки и дезинфекции ствола, а также при обнаружении засоров, повреждений и неисправностей, о чём следует сообщить диспетчеру управляющей организации (или уполномоченному собственником дома обслуживающему специалисту).

Лифт

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



Не допускается!

- ◆ Перегрузка лифтов.
- ◆ Загрязнение и повреждение их кабин.

Санитарно-эпидемиологические требования

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- ◆ содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- ◆ производить чистку одежды, ковров и прочего в отведённых местах;
- ◆ соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- ◆ своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире.

Общие указания

- ◆ Металлические ограждения лоджий через 3–5 лет следует окрашивать масляной краской с предварительной очисткой от ржавчины.
- ◆ 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 правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчёл запрещается.
- ◆ Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зелёным насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать её загрязнения.



Не допускается!

- ◆ Размещать на лоджиях тяжёлые предметы.
- ◆ Хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.
- ◆ Курить в местах общего пользования в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома.
- ◆ В первые два года эксплуатации 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).

- ◆ На придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.
- ◆ Выполнять в квартире работы или совершать другие действия, приводящие к порче жилых помещений либо создающие повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

Требования пожарной безопасности

Основные понятия

Первичные средства пожаротушения —

переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития.

Пожарный извещатель —

техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре.

Система пожарной сигнализации —

совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста.

Эвакуационный выход —

выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону.

Эвакуационный путь (путь эвакуации) —

путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре.

Эвакуация —

процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

Обеспечение пожарной безопасности

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Обеспечение пожарной безопасности

Объёмно-планировочные решения и средства, обеспечивающие ограничение распространения пожара за пределы очага

В здании для защиты от проникновения огня используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл.

Эвакуационные пути, удовлетворяющие требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре

Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В зданиях выше 10 этажей эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку, а также через аварийный выход на лоджию, оборудованный наружной лестницей, поэтажно соединяющей лоджии через люки до уровня 2-го этажа (в соответствии с проектно-сметной

документацией), либо на лоджию с зоной условной безопасности в 10-этажных зданиях.

Первичные средства пожаротушения

В зданиях выше 10 этажей имеются противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенный в пожарных шкафах на лестничной клетке каждого этажа. В каждой квартире на подводке холодного водопровода предусмотрен штуцер диаметром 19 мм с краном для присоединения шланга с целью использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения.

Системы автоматического удаления дыма (противодымная защита)

Для удаления продуктов горения и термического разложения используются устройства и средства механической и естественной вытяжной

противодымной вентиляции, установленные в коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком (в зданиях выше 10 этажей).

Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара.

Для включения системы противодымной защиты предусмотрена кнопка, расположенная в пожарных шкафах на лестничной клетке. Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности (для удаления дыма из поэтажных коридоров).

Автоматически при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в прихожих квартир, во внеквартирных коридорах, или дистанционно при нажатии кнопки в пожарных шкафах срабатывает система противопожарной защиты: открываются клапаны на этажах (где произошёл пожар) и включаются вентиляторы (работа которых сопровождается шумом) для удаления дыма и создания подпора воздуха в шахты лифтов и на лестничную клетку.

Системы обнаружения пожара

В помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены автономные оптоэлектронные дымовые пожарные

извещатели типа ИП 212-5М (в соответствии с проектно-сметной документацией), которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся появлением дыма.

Замену элементов питания в автономных оптоэлектронных дымовых извещателях производят владельцы квартир. В случае необходимости собственник квартиры самостоятельно или с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в приборе или прибор в целом.

Кроме того, в зданиях выше 10 этажей в прихожих квартир установлены пожарные извещатели типа ИП-105-1-50С, и выполнена автоматическая пожарная сигнализация от приборов типа «Сигнал-20», «Сигнал-10», которые в свою очередь подключены к пульту контроля и управления «С-2000-М» и контрольно-пусковому блоку «С2000-КПБ», установленного в помещении электрощитовой на первом этаже (в соответствии с проектом). Это предназначено для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся повышением температуры.

При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации сигнал передаётся на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию (ТСЖ, управляющую компанию).

Также предусмотрено оповещение о пожаре с использованием звуко-

вых оповещателей типа «Маяк-2-3» или «Иволга» и световых указателей-табло «Выход», установленных на путях эвакуации на лестничных клетках (в соответствии с проектом).

При поступлении сигнала о пожаре с прибора пожарной сигнализации предусмотрен спуск лифтов на первый этаж и их отключение. Разрешена работа только пожарных лифтов под управлением командира пожарного подразделения.



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.
- ◆ Загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования.
- ◆ Отделывать лоджии изнутри сгораемыми материалами и загромождать лоджии сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люки.

Переоборудование и перепланировка квартир

Переоборудование инженерных систем и перепланировка 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 квартир:

- ◆ ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ◆ ведущие к ухудшению инженерных систем здания;
- ◆ ведущие к ухудшению сохранности и изменению внешнего вида фасадов;
- ◆ 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 изменённые или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции в установленном порядке. Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

При возникновении претензий на низкую температуру в квартире, холодный пол, вероятность промерзания швов, образование плесени необходимо обращаться в холодное время года (температура не выше -15°C) для установления объективной оценки причин с помощью специальных приборов и планирования работ.

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкции, а также действий третьих лиц.

Единый номер приёма обращений потребителей по гарантийным обязательствам:

(3822) 715-000
sk@tom-dom.ru

Приложение № 1

Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счёт средств потребителей

Сантехнические работы:

- ◆ устранение засоров канализации в квартире;
- ◆ прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стояка;
- ◆ смена вентиляльной головки кранов смесителей;
- ◆ смена смесителя для умывальника;
- ◆ смена смесителя для ванн с гибким шлангом;
- ◆ замена умывальников, моек, раковин, полотенцесушителей;
- ◆ ремонт смывного бачка со сменой устройств;
- ◆ установка запорной арматуры к смывному бачку;
- ◆ замена смывного бачка;
- ◆ замена унитазов всех видов;
- ◆ смена смывной трубы;
- ◆ установка кронштейнов под санитарные приборы;
- ◆ восстановление гидроизоляции в санузлах и ваннных комнатах в соответствии с проектно-сметной документацией.

Электромонтажные работы:

- ◆ смена неисправного выключателя (для скрытой проводки с пробивкой гнезд);
- ◆ смена неисправной штепсельной розетки;
- ◆ смена неисправного потолочного или настенного патрона;
- ◆ установка электросчётчика;
- ◆ прокладка электропроводки;
- ◆ ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру;
- ◆ замена электрических плит;
- ◆ установка осветительных приборов.

Отделочные работы:

- ◆ работы по улучшению отделки квартир;
- ◆ оштукатуривание стен, потолков, откосов;
- ◆ окраска потолков, откосов, оконных и дверных коробок;
- ◆ окраска лоджий, этажерок балконов изнутри;
- ◆ оклейка стен и потолков обоями;
- ◆ ремонт и облицовка стен ванных комнат, туалетов, кухонь керамической (пластмассовой) плиткой;
- ◆ то же полов;
- ◆ окраска отопительных приборов, труб центрального отопления, водопровода, канализации.

Столярные и стекольные работы:

- ◆ ремонт и замена оконных заполнений;
- ◆ ремонт и замена дверных заполнений;
- ◆ смена неисправных оконных ручек деревянных окон;
- ◆ смена неисправных дверных ручек и замков;
- ◆ укрепление дверных и оконных коробок;
- ◆ ремонт конструкций полов;
- ◆ ремонт конструкций перегородок;
- ◆ замена и ремонт покрытий полов (дощатых, паркетных, из линолеума, плитки ПВХ);
- ◆ циклёвка паркетных полов;
- ◆ вставка стёкол.

Переоборудование и перепланировка:

работы по переоборудованию и перепланировке жилых помещений согласно утверждённой в установленном порядке проектно-сметной документации выполняются на основании письменного разрешения собственника здания.

Приложение № 2

Система остекления балконов и лоджий (в соответствии с проектным решением)

Наименование изделия:

лоджия из алюминиевых профилей с раздвижной или распашной системой открывания створок.

Изготовитель:

ЗАО «Стройкомплект ТДСК», ООО «Комфорт-Т» или другой изготовитель.

Краткое описание

Система остекления лоджий представляет собой упрощённую облегчённую холодную конструкцию, выполненную из несущих алюминиевых профилей с заполнением одинарным стеклом.

Наличие в конструкции резиновых и фетровых уплотнителей ограничивает попадание в лоджию пыли и влаги. При косом проливном дожде конструкция допускает попадание осадков внутрь помещения, что не является браком, так как требования к герметичности

лоджий нормативными документами не регламентируются.

Благодаря современным технологиям покраски алюминиевых профилей (термостатическое напыление порошковой краски) данные конструкции не требуют дополнительного ухода (окрашивания) в процессе эксплуатации.

Открывающиеся части могут быть исполнены в трёх вариантах: с раздвижной или распашной системой, а также комбинированно.

Технические характеристики

Алюминиевые профили, стекло, резиновый уплотнитель, фетровый уплотнитель, фурнитура (роликовая опора регулируемая, устройство запорное алюминиевое), защёлка в соответствии с паспортом изготовителем.

В раздвижной системе каждая створка оснащена роликовой опорой на основе механического подшипника, что обеспечивает мягкое скольжение по направляющим и не требует больших усилий при передвижении

створки. Установленные на створках защёлки работают в обслуживающем режиме, то есть при закрытых створках рычаг требуется опустить в положение «вниз» путём зацепления язычка соседней створки (тогда система створок считается полностью закрытой).

В распашной системе несущим механизмом являются алюминиевые петли, а также запорное устройство с зацеплением в двух точках. Закрытие створки происходит путём поворота ручки в положение вертикально, а открытое в положение горизонтально.

Указания по эксплуатации

- ◆ Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей. При раздвигании створок убедиться в отсутствии каких-либо предметов в направляющих полозьях (лёд, щепки, камни и т. д.). При попадании под ролики и нижний край створки они могут вызвать подъём створки, что может привести к её выпадению.
- ◆ Для мытья алюминиевого профиля достаточно использовать слабый мыльный раствор. Регулярно очищать изделие от пыли и грязи. Необходимо уделить особое внимание направляющим, так как пыль и мелкий песок, попадая между опорными роликами и направляющей, приводят к абразивному повреждению защитного полимерного покрытия направляющей.
- ◆ Во избежание нежелательного отпотевания и, как следствие, дальнейшего образования наледи на стёклах (системы остекления лоджии) в зимнее время года необходимо при открывании окна (балконной двери), выходящего на лоджию, приоткрывать как минимум одну створку системы остекления лоджии на 10–15 см (если не открывать створку системы остекления лоджии, то тёплый (влажный) воздух, выходя из квартиры через окно или другие устройства, преобразуется в конденсат на стёклах системы остекления лоджии и замерзает).
- ◆ Во избежание повреждения створки при порывах ветра необходимо полностью закрывать (с фиксацией на защёлку) створки лоджии.
- ◆ Во избежание намокания помещения лоджий, а также подтопления лоджий, расположенных ниже, рекомендуется закрывать створки лоджий во время атмосферных осадков.



Не допускается!

- ◆ Самостоятельно демонтировать или снимать раздвижные створки из рамы лоджии, осуществлять ремонт механизмов.
- ◆ Производить очистку направляющих металлическими предметами (ножом, лезвием, металлической щёткой), наждачной бумагой и другими острыми и абразивными предметами.
- ◆ Попадание в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора.
- ◆ Использовать растворители и другие щелочные средства для мытья алюминиевого профиля.
- ◆ Прикладывать нагрузки в вертикальном направлении, в том числе виснуть на створках.
- ◆ Оставлять распашные и раздвижные створки в открытом положении при сильном ветре.
- ◆ Применять к конструкциям такие нагрузки, как давление, сильные фронтальные удары и т. п.
- ◆ Устанавливать снаружи и изнутри на изделия какие-либо приборы (отопительные, нагревательные) и оборудование (в том числе и телекоммуникационное).
- ◆ Вставлять посторонние предметы между створкой и рамой.

Гарантийные обязательства

Производитель дает гарантию на поставляемые конструкции при условии выполнения рекомендаций по эксплуатации, изложенных выше.

Гарантийные обязательства не действительны в следующих случаях:

- ◆ дефекты, вызванные стихийными бедствиями (воздействие огня, наводнения, землетрясения, ветра и т. п.);
- ◆ механические повреждения (царапины, вмятины, разбитое стекло т. п.);
- ◆ нарушение правил эксплуатации, указанных в паспорте изделия;
- ◆ попытка самостоятельного ремонта конструкций, следы постороннего вмешательства.



пл. Батенькова, 2, БЦ «Статус»
5-й этаж

(3822) 501-011
tdsk.tomsk.ru

