

# ИНСТРУКЦИЯ

**по эксплуатации жилых помещений (квартир)  
для участников долевого строительства**

**Адрес:** Российская Федерация,  
Санкт-Петербург, внутригородское  
муниципальное образование  
Санкт-Петербурга «Муниципальный  
округ “Волковское”», Волковский  
проспект, дом 6, строение 1

**Дата заполнения:** 30.09.2021



# Оглавление

<b>РАЗДЕЛ 1</b>	<b>ОБЩИЕ ДАННЫЕ</b>	
<b>Подраздел 1.1</b>	Описание объекта долевого строительства .....	5
	1.1.1. Основные сведения о конструктивных элементах и материалах несущих и ограждающих конструкций .....	6
<b>Подраздел 1.2.</b>	Границы эксплуатационной ответственности между инженерными сетями .....	0
	1.2.1. Перечень общего имущества в границах квартир .....	0
	1.2.2. Разграничение ответственности по отношению к общей и частной собственности .....	0
<b>Подраздел 1.3.</b>	Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях общего пользования.....	5
<b>Подраздел 1.4.</b>	Сроки службы конструктивных элементов и изделий объекта долевого строительства .....	5
<b>РАЗДЕЛ 2</b>	<b>ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, РЕМОНТ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА</b>	
<b>Подраздел 2.1.</b>	Гарантии качества .....	0
<b>Подраздел 2.2.</b>	Гарантийное обслуживание.....	0
	2.2.1. Процедура гарантийного обслуживания .....	0
	2.2.2. Случаи, когда застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту / гарантийному обслуживанию квартиры .....	0
<b>Подраздел 2.3</b>	Содержание и ремонт общего имущества дома .....	0
	2.3.1. Общие положения.....	0
	2.3.2. Информирование нанимателей и собственников жилья .....	0
<b>Подраздел 2.4.</b>	Текущий ремонт .....	0
<b>Подраздел 2.5.</b>	Переустройство и перепланировка жилого помещения .....	0
	2.5.1. Порядок действий при переустройстве (перепланировке) жилого помещения .....	0
<b>Подраздел 2.6.</b>	Диспетчерская служба .....	0
<b>РАЗДЕЛ 3</b>	<b>ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА</b>	
<b>Подраздел 3.1.</b>	Состав общего имущества .....	0
<b>Подраздел 3.2.</b>	Лестничные клетки .....	0
<b>Подраздел 3.3.</b>	Лифт .....	0
	3.3.1. Общая информация.....	0
	3.3.2. Эксплуатация лифта.....	0
	3.3.3. Диспетчерский контроль за работоспособностью лифта.....	0
<b>Подраздел 3.4.</b>	Объекты благоустройства.....	0
	3.4.1. Общие требования.....	0
	3.4.2. Детские и спортивные площадки .....	0
	3.4.3. Зеленые насаждения, газоны .....	0
	3.4.4. Пешеходные дорожки.....	09
	3.4.5. Сооружения и места для хранения и технического обслуживания автомобилей.....	0
	3.4.6. Фасады зданий, а также иные внешние элементы зданий .....	0
	3.4.7. Окна и витрины .....	0
	3.4.8. Устройство и оборудование входов.....	0
	3.4.9. Балконы и лоджии.....	0
	3.4.10. Дополнительное оборудование фасадов .....	0
	3.4.11. Сбор и вывоз мусора, отходов производства и потребления .....	0

<b>РАЗДЕЛ 4</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР</b>	
Подраздел 4.1.	Правила содержания квартир.....	0
Подраздел 4.2.	Окна, балконные двери, витражи.....	0
	4.2.1. Общие указания по эксплуатации светопрозрачных конструкций.....	0
	4.2.2. Эксплуатация окон и балконных дверей из пвх-профиля.....	0
	4.2.3. Правила ухода за пвх-окнами.....	0
	4.2.4. Витражное остекление балконов.....	0
Подраздел 4.3.	Стены, пол, потолок.....	0
	4.3.1. Поверхность пола.....	0
	4.3.1.1. Уход за ламинатом.....	0
	4.3.1.2. Уход за керамической плиткой.....	0
	4.3.2. Поверхность стен.....	0
	4.3.3. Поверхность потолков.....	0
	4.3.4. Входные и межкомнатные двери.....	0
	4.3.5. Крепление на стены и потолок.....	0
<b>РАЗДЕЛ 5</b>	<b>ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ</b>	
Подраздел 5.1.	Общая информация.....	0
Подраздел 5.2.	Терморегуляторы: настройка и эксплуатация.....	0
Подраздел 5.3.	Эксплуатация системы отопления.....	0
Подраздел 5.4.	Прочистка, удаление засора крана маевского. Устранение неисправности вентиля.....	0
<b>РАЗДЕЛ 6</b>	<b>ВНУТРЕННИЙ ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ</b>	
Подраздел 6.1.	Общая информация.....	0
Подраздел 6.2.	Водоснабжение и водоотведение.....	0
	6.2.1. Общая информация.....	0
	6.2.2. Эксплуатация систем.....	0
	6.2.3. Полотенцесушитель.....	0
<b>РАЗДЕЛ 7</b>	<b>ВЕНТИЛЯЦИЯ</b>	
<b>РАЗДЕЛ 8</b>	<b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ И СЛАБОТОЧНЫЕ СЕТИ</b>	
Подраздел 8.1.	Электрооборудование квартиры.....	0
	8.1.1. Что можно сделать без специалиста.....	0
Подраздел 8.2.	Радиофикация.....	0
Подраздел 8.3.	Телефонизация.....	0
Подраздел 8.4.	Телевидение.....	0
Подраздел 8.5.	Расцо.....	0
Подраздел 8.6.	Домофония.....	0
<b>РАЗДЕЛ 9</b>	<b>ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕТА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ И ПРИМЕНЕНИЯ ПРИБОРОВ УЧЕТА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ РАСЧЕТОВ ЗА ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ</b>	
Подраздел 9.1.	Квартирный учет энергоресурсов (холодной и горячей воды).....	0
Подраздел 9.2.	Квартирный учет энергоресурсов (электрической энергии).....	0
<b>РАЗДЕЛ 10</b>	<b>ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ</b>	
Подраздел 10.1.	Требования пожарной безопасности.....	0
	10.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств.....	0
	10.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в здании	

	повышенной этажности.....	0
	<b>10.1.3. Правила пользования средствами пожарной сигнализации</b>	
	и оповещения о пожаре.....	0
<b>Подраздел 10.2.</b>	<b>Контроль доступа (домофонная связь).....</b>	<b>0</b>
	<b>10.2.1. Назначение системы.....</b>	<b>0</b>
	<b>10.2.2. Возможности системы .....</b>	<b>0</b>
	<b>10.2.3. Эксплуатация системы .....</b>	<b>0</b>
<b>Подраздел 10.3.</b>	<b>Сортировка бытовых отходов .....</b>	<b>0</b>
	<b>10.3.1. Контейнеры для отходов и пункты сбора.....</b>	<b>0</b>
	<b>10.3.2. Биоотходы.....</b>	<b>0</b>
	<b>10.3.3. Сортировка макулатуры.....</b>	<b>0</b>
	<b>10.3.4. Опасные отходы .....</b>	<b>0</b>
<b>РАЗДЕЛ 11</b>	<b>ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ</b>	
	<b>НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ .....</b>	<b>0</b>

# РАЗДЕЛ 1 Общие данные

## Подраздел 1.1 Описание объекта долевого строительства

### ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МКД)

<b>Почтовый адрес</b>	192102, Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга «Муниципальный округ “Волковское”», Волковский пр., 6, стр. 1
<b>Строительный адрес</b>	Санкт-Петербург, Волковский пр., 6, лит. Ж. Кадастровый № 78:13:0732102:3
<b>Серия, тип проекта</b>	Индивидуальный
<b>Тип постройки</b>	Индивидуальный
<b>Реквизиты проекта</b>	Шифр ЖД-ВП-02-18
<b>Год постройки</b>	2021
<b>Количество этажей</b>	5, 6, в т. ч. подземных – 1, 2
<b>Общая площадь с учетом лестничных клеток, необорудованного подвала и пр.</b>	33 654,0 м <sup>2</sup>
<b>Общий строительный объем</b>	116 719 м <sup>3</sup> (в т. ч. подземной части – 44 492 м <sup>3</sup> )
<b>Количество квартир</b>	270
<b>Общая площадь квартир с учетом приведенной площади балконов, лоджий и террас</b>	4 445,3 м <sup>2</sup>
<b>Общая площадь нежилых помещений, в т. ч. площадь общего имущества В МКД</b>	15 899,1 м <sup>2</sup>

**ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

<b>Количество квартир (шт.), в т. ч.:</b>	270
Однокомнатные (шт.)	161
Двухкомнатные (шт.)	76
Трехкомнатные (шт.)	33
<b>Общая площадь (м<sup>2</sup>)</b>	42 638
<b>Площадь балконов и лоджий (м<sup>2</sup>)</b>	182,5

**ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МКД (технологические помещения, необорудованный подвал, технический этаж, лестничные клетки)**

<b>Технологические помещения (м<sup>2</sup>) в т. ч. по использованию:</b>	<b>Площадь (м<sup>2</sup>)</b>
39Н, 40Н, 41Н, 42Н, 43Н, 46Н, 49Н встроенное помещение	692,8
<b>19Н ИТП 3</b> встроенных помещений	24,6
<b>Машино-места: 1м/м – 167 м-м</b>	2 279,2
<b>Площадь помещений вспомогательного использования:</b> 1 МОП (гараж), 3Н, 4Н, 8Н, 9Н, 11Н-17Н 7Н, 20Н	5 031,7

**1.1.1 Основные сведения о конструктивных элементах и материалах несущих и ограждающих конструкций****ПЕРЕЧЕНЬ НЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

<b>Наименование конструкции</b>	Материалы отделки, облицовки конструкции
<b>Материалы стен</b>	Материалы отделки, облицовки конструкции
<b>Перекрытия</b>	Монолитный железобетон

## ПЕРЕЧЕНЬ ОГРАЖДАЮЩИХ КОНСТРУКЦИЙ МКД

Наименование конструкции	Материалы отделки, облицовки конструкции
Наружные стены	<p>Наружные стены здания – двух типов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– тип 1 – газобетонные блоки толщиной 250 мм, утеплитель МВП (100 мм), воздушная прослойка толщиной 30–80 мм, облицовочный керамический кирпич толщиной 120 или 85 мм;</li> <li>– тип 2 – железобетон толщиной 200 мм, утеплитель МВП (150 мм), воздушный зазор 30–80 мм, кирпич керамический пустотелый толщиной 120 мм;</li> <li>– тип 3 – железобетон толщиной 180 мм, утеплитель МВП (130 мм), воздушный зазор 50 мм, кирпич керамический пустотелый толщиной 120 мм;</li> <li>– тип 4 – железобетон толщиной 180 мм, утеплитель МВП (130 мм), кирпич керамический пустотелый толщиной 120 мм</li> </ul>
Перегородки	<ul style="list-style-type: none"> <li>– межквартирные – железобетонные толщиной 180 мм;</li> <li>– межкомнатные: блоки бетонные для перегородок толщиной 80 мм;</li> <li>– между санузлом и комнатой в пределах квартиры: бетонный блок толщиной 160 мм</li> </ul>
Кровля	<p>Кровля неэксплуатируемая, рулонная плоская с утеплителем и внутренним водостоком</p> <p>Кровельный ковер двухслойный</p>

## **Подраздел 1.2**      Границы эксплуатационной ответственности между инженерными сетями

### **1.2.1**    **Перечень общего имущества в границах квартир**

**В состав общего имущества в границах квартир включаются:**

- а) внутридомовые инженерные сети холодного и горячего водоснабжения и канализации, состоящие из стояков в границах квартир и ответвлений от стояков до первых запорно-регулирующих кранов или сантехнических приборов на отводах внутриквартирной разводки;
- б) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, лежаков, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающего более чем одно помещение (квартиру), в т. ч. расположенное в границах квартир;
- в) электрических сетей до индивидуальных, квартирных приборов учета электрической энергии.

### **1.2.2**    **Разграничение ответственности по отношению к общей и частной собственности**

Права и обязанности собственников жилого помещения и иных граждан, проживающих в принадлежащих им помещениях, прописаны в ст. 30 гл. 5 Жилищного кодекса РФ.

Собственники жилых помещений в многоквартирном доме имеют право на получение коммунальных услуг установленного договором качества, содержание и ремонт жилого дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ и договором.

Работы по переустройству жилых помещений – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, замена (увеличение числа) отопительных приборов, а также перепланировка жилого помещения, представляющая собой изменение его конфигурации, требующая внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, – должны выполняться в соответствии с порядком и правилами, установленными в гл. 4 Жилищного кодекса РФ: «Переустройство и перепланировка жилого помещения».



### **Подраздел 1.3**      Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях общего пользования

**СПРАВОЧНО (из СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям»)**

<b>Период года</b>	<b>Наименование помещения</b>	<b>Температура воздуха, °С, допустимая</b>	<b>Относительная влажность, %, допустимая</b>
Холодный, отопительный	Межквартирный коридор	15–21	60
	Вестибюль, лестничная клетка	13–19	Не нормируется
	Технические помещения (технический этаж, тепловой узел, насосные)	Не менее 5	Не нормируется
	Электрощитовые	Не менее 5	60
	Кладовые	11–21	Не нормируется

## **Подраздел 1.4**      Сроки службы конструктивных элементов и изделий объекта долевого строительства

### **РЕКОМЕНДУЕМЫЕ СРОКИ СЛУЖБЫ ОБЪЕКТОВ (ЭЛЕМЕНТОВ) ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ**

<b>Элементы жилого здания</b>	<b>Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет</b>
Свайные фундаменты	60
Стены каменные (кирпичные)	50
Перекрытия железобетонные сборные и монолитные	80
Полы (в общих коридорах) плиточные по бетонному основанию	60
Лестницы железобетонные	60
Балконы, лоджии железобетонные	80
Полы балконов плиточные	40
Крыльца с бетонными ступенями	20
Покрытия крыш (кровля) рулонные	10
Перегородки гипсовые	60
Двери и окна	50
<b>НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>	
Штукатурка по сетке	30
Окраска по штукатурке	6
Облицовка цоколя керамогранитной плиткой	60

<b>Элементы жилого здания</b>	<b>Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет</b>
<b>ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА</b>	
Штукатурка по стенам	40
<b>ОКРАСКА</b>	
Стен, потолков, столярных изделий	8
Окраска радиаторов, трубопроводов лестничных решеток	4
<b>ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>	
Трубопроводы холодной воды оцинкованные	30
пластмассовые	60
Задвижки и вентили из чугуна	15
латунные	20
Трубопроводы канализации чугунные	40
пластмассовые	60
<b>ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ</b>	
Трубопроводы горячей воды оцинкованные	30
пластмассовые	60
Задвижки и вентили из чугуна	10
из латуни	15

<b>Элементы жилого здания</b>	<b>Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет</b>
<b>ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ</b>	
Радиаторы стальные	30
Стояки при закрытых схемах	30
Задвижки	10
Вентили	10
Трехходовые краны	10
Изоляция трубопроводов	10
<b>МУСОРОПРОВОДЫ</b>	
Загрузочные устройства, клапаны	10
Мусоросборная камера, вентиляция	30
Ствол	60
<b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>	
Вводно-распределительные устройства	20
Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками	20
Сеть дежурного освещения мест общего пользования	10
Сети освещения помещений производственно-технического назначения	10

<b>Элементы жилого здания</b>	<b>Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет</b>
<b>СЕТИ ПИТАНИЯ</b>	
— лифтовых установок	15
— системы дымоудаления	15
Линия питания ТП, насосных, других встроенных в здание помещений	15
Бытовые электроплиты	15
Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т. п.)	10
<b>ОБОРУДОВАНИЕ ДИСПЕТЧЕРСКИХ СИСТЕМ (ДС)</b>	
Внутридомовые сети связи и сигнализации:	
— проводка	15
— щитки, датчики, замки, КИП и др.	10
— телемеханические блоки, пульт	5
— переговорно-замочные устройства	5
— автоматическая противопожарная защита	4
— телеантенны	10
<b>НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ</b>	
Водопроводный ввод из пластмассовых труб	60
Дворовая канализация и канализационные выпуски из чугунных труб	40
<b>ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО</b>	
Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов и тротуаров	10
Щебеночные площадки и садовые дорожки	5
Оборудование детских площадок	5

## РАЗДЕЛ 2      Гарантии качества, ремонт и перепланировка

Приобретенное Вами помещение (квартира) расположено в многоквартирном жилом доме, что предусматривает приобретение Вами определенных прав, но в то же время возлагает на Вас некоторые обязанности. Настоящее руководство имеет целью информировать Вас об основных правовых нормах проживания в многоквартирном доме, общих правилах пользования приобретенным Вами помещением (квартирой).

### ОСНОВНЫЕ ПРАВОВЫЕ НОРМЫ

После ввода дома в эксплуатацию все его конструкции, помещения (за исключением квартир), смонтированные в нем инженерные сети и оборудование находятся в Вашей общей долевой собственности пропорционально площади принадлежащего Вам помещения (квартиры). Управление домом, эксплуатационное и техническое обслуживание общего имущества и его текущий ремонт осуществляются управляющей компанией. Ответственность за сохранность общего имущества и надлежащую эксплуатацию общего имущества и здания в целом несут собственники и управляющая компания, которой собственники делегируют эти права и обязанность, заключив с ней договор управления.

В Российской Федерации жилищные права и жилищные отношения регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации, который введен Федеральным законом от 29.12.2004 № 188-ФЗ. Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий установлены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.

### ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РФ

Ст. 30: «Права и обязанности собственника жилого помещения»

П. 3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

П. 4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

### ПРАВИЛА И НОРМЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Ст. 1.4. Граждане, юридические лица в соответствии со статьей 4 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» обязаны:

- 1) использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;
- 2) бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;
- 3) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

Ст. 3.1.4. 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.

## Подраздел 2.1      Гарантии качества

Квартира называется новой, если она продается впервые и расположена в новом или сопоставимом с новым многоквартирным доме и (или) ином объекте недвижимости, например прошедшем капитальный ремонт либо реконструкцию.

В соответствии с требованиями ст. 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»: «Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям».

Гарантийный срок для Вашего объекта долевого строительства составляет пять лет и исчисляется со дня начала передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года.

Гарантийные обязательства заказчика перед собственником осуществляются на основании договора долевого участия или договора купли-продажи, заключенных между сторонами.

**Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие:**

- нормального износа квартиры или ее частей;
- нарушения требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры;
- вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим собственником (владельцем) квартиры или привлеченными им третьими лицами.

В период действия гарантийного срока отдел гарантийных работ застройщика (далее – ОГР) устраняет недостатки (дефекты), препятствующие нормальной эксплуатации квартиры.

## Подраздел 2.2 Гарантийное обслуживание

### 2.2.1 Процедура гарантийного обслуживания

- По выявленным недостаткам (дефектам) собственники (владельцы) подают заявки в управляющую компанию (далее – УК). Поступившие заявки (непосредственно в день их поступления) регистрируются диспетчером УК.
- Заявки передаются диспетчером соответствующим техническим специалистам сервисной службы УК (сантехникам, электрикам, инженерам и т. п.) для осмотра выявленных недостатков (дефектов) и разделения заявок на эксплуатационные или гарантийные. В случаях, когда техническими специалистами сервисной службы УК определяется, что недостаток (дефект), указанный в заявке, не является эксплуатационным, составляется акт по установленной форме.
- Копии гарантийных заявок (с приложенными к ним актами и документами) передаются из УК в ОГР.
- ОГР осуществляет регистрацию поступивших гарантийных заявок.
- ОГР согласовывает с собственником-владельцем или его представителем (далее – заявитель) дату осмотра, выполняет осмотр и устраняет выявленные недостатки (дефекты). При осмотре выявленных недостатков (дефектов) особое внимание обращается на соблюдение заявителем инструкций по эксплуатации инженерного оборудования, а также на недостатки (дефекты), вызванные нарушением Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, и снижающие эксплуатационные показатели здания и долговечность (срок службы) строительных материалов и изделий, участков сетей инженерно-технического обеспечения и (или) оборудования.
- Все недостатки (дефекты) выполненных работ, смонтированных строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения и (или) оборудования, выявленные при осмотре, записываются в акт общего осмотра. Данный акт составляется в двух экземплярах по утвержденной форме. Один экземпляр акта представляется в ОГР, другой – заявителю.
- ОГР обеспечивает информирование заявителя и УК о сроках устранения выявленных недостатков (дефектов) при составлении акта общего осмотра или в другие совместно с ним оговоренные сроки (в случае, когда срок устранения недостатков (дефектов) невозможно определить при осмотре жилого помещения или помещения общего пользования в этом доме).
- Оценка выявленных недостатков (дефектов) производится представителем ОГР совместно с заявителем. В ходе оценки также определяется категория недостатков (дефектов), в т. ч.:
  - недостаток (дефект), препятствующий нормальной эксплуатации (требующий срочного устранения, например невозможность закрытия или открытия оконных рам и т. п.);
  - недостаток (дефект), не препятствующий нормальной эксплуатации (не требующий срочного устранения).
 Оценка выявленных недостатков (дефектов) производится в соответствии с Классификатором основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов, который утвержден приказом Главгосархстройнадзора России от 17.11.1993, и другими нормативно-техническими документами.
- При внеплановом (непредвиденном) осмотре комиссией, состоящей из представителей ОГР и УК, устанавливаются повреждения, причиненные зданиям, их отдельным частям и оборудованию в результате возникновения чрезвычайной ситуации, и разрабатываются мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и развития чрезвычайных ситуаций, снижение размеров ущерба и потерь от чрезвычайных ситуаций и ликвидацию чрезвычайных ситуаций.



Особое внимание должно быть направлено на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения

### **2.2.2 Застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту / обслуживанию квартиры, если:**

- износ, повреждения или недостатки (дефекты) квартиры либо ее частей возникли в ходе нормального износа квартиры либо ее частей;
  - собственником (владельцем) квартиры нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации квартиры;
  - ненадлежащего качества ремонт квартиры проведен самим собственником (владельцем) квартиры или привлеченными им третьими лицами;
  - выявлены недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником (владельцем) квартиры (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
  - возник износ уплотнителей, сантехнических приборов и оборудования;
  - повреждения и преждевременный износ возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (владельцем) квартиры;
  - не проводились (проводились некачественно) сервисные работы, необходимые для функционирования оборудования;
  - не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание здания или квартиры;
  - вышли из строя комплектующие (например, лампочки и пр.), по которым не заявлено гарантии изготовителя;
  - в случае существенного нарушения требований к качеству продукции:
    - обнаружения неустранимых недостатков (дефектов);
    - недостатков (дефектов), которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, либо выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения;
    - других подобных недостатков (дефектов), которые застройщик не был в состоянии изменить в ходе выполнения работ, монтажа строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения и (или) оборудования (например, трансформация верхнего слоя поверхности сантехнических приборов);
  - необходим ремонт повреждений, вызванных неправильной эксплуатацией вентиляции (например, заклеивание вентиляционной решетки и пр.);
  - самим собственником (владельцем) квартиры или привлеченными им третьими лицами незаконно (самовольно, без разрешения УК и без наличия проекта) выполнена перепланировка и (или) переустройство.
- Работы, не являющиеся гарантийными, производятся за счет собственников (владельцев) квартир.

## Подраздел 2.3 Содержание и ремонт общего имущества дома

### 2.3.1 Общие положения

В соответствии с требованиями постановления Губернатора Санкт-Петербурга от 27.09.2004 № 843-пг «О нормативном уровне качества предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов»: «Содержание и ремонт общего имущества жилых домов включают в себя комплекс работ и услуг по техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций жилых домов (далее – жилищные работы и услуги), выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью в целях поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния, а именно:

- технический надзор за состоянием общего имущества жилых домов (конструктивных элементов общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частич-

ных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

- выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилых домов (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санэпидемслужбы;
- незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилых домов, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;
- выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилых домов (подъездов, чердаков, подвалов) и придомовых территорий, в том числе по уходу за зелеными насаждениями».

### 2.3.2. Информирование нанимателей и собственников жилья

В соответствии с требованиями постановления Губернатора Санкт-Петербурга от 27.09.2004 № 843-пг: «Требования об информировании потребителей жилищных работ и услуг – нанимателей, собственников жилья в многоквартирных домах (далее – потребители) – базируются на принципах открытости, прозрачности, полноты и доступности информации.

**Собственник жилищного фонда, обслуживающая организация обязаны предоставить потребителю следующую информацию:**

- перечень исполнителей по отдельным видам услуг, в котором указываются управляющая организация (компания), предприятия водо-, тепло-, энергоснабжения и другие организации, обслуживающие данный жилищный фонд (далее – исполнитель работ и услуг), с указанием их адресов и номеров телефонов;
- номера телефонов и адреса аварийно-восстановительной службы жилищного хозяйства и аварийно-диспетчерских служб коммунальных и специализированных предприятий;
- номер телефона и адрес Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга.

Указанная информация должна размещаться у входов в жилые дома, в месте, удобном для ознакомления потребителей.

**Исполнитель работ и услуг обязан представить потребителю следующую информацию:**

- полное наименование, режим работы всех своих подразделений, служб и отделов, их адреса и номера телефонов. Режим работы исполнителя работ и услуг должен предусматривать возможность приема заявок потребителей в удобное для них время, в том числе в выходные и праздничные дни;
- перечень обязательных жилищных и коммунальных услуг (далее – ЖКУ), предоставляемых исполнителем работ и услуг в счет установленной ежемесячной оплаты ЖКУ;
- порядок и условия выполнения дополни-

тельных работ и услуг по заказам потребителей и за счет финансирования потребителями;

- установленные стандарты и (или) нормативы предоставления ЖКУ, имеющие в своем составе предельные сроки устранения аварий и неисправностей, периодичность выполнения различных видов работ и услуг;
- планируемые на календарный год и (или) сезон года объемы работ по капитальному и планово-предупредительному текущему ремонту данного жилого дома, секции, подъезда;
- сроки предоставления и продолжительность отдельных видов ЖКУ как в плановом порядке (подготовка жилья к сезонной эксплуатации), так и в непредвиденных случаях отключения систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения; отклонения в периодичности уборки и вывоза твердых бытовых отходов (информационные материалы размещаются у входов в жилые дома и (или) доставляются в абонентские почтовые ящики);
- размеры цен и тарифов, установленных для населения по каждому виду ЖКУ, порядок и форма (образец) оплаты, условия корректировки размера платежей при нарушении исполнителем работ и услуг договорных обязательств или стандартов и (или) нормативов предоставления ЖКУ;
- порядок, условия и форма обжалования нарушения (неисполнения) исполнителем работ и услуг своих обязательств;
- список должностных лиц, имеющих право доступа в жилое помещение потребителя с его разрешения (при документальном подтверждении личности должностного лица) для ликвидации аварий и неисправности, осмотра и технического обслуживания общего имущества (систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения) и конструктивных элементов жилого дома. Контроль полноты и доступности информации, предоставляемой потребителям ЖКУ собственником жилищного фонда, обслуживающей организацией и исполнителем работ и услуг, возлагается на Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга».

## Подраздел 2.4. Текущий ремонт

**Текущий ремонт здания** (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) – ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения), частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией (ГОСТ Р 51929-2002 «Услуги жилищно-коммунальные. Термины и определения»).

Проведенный текущий ремонт общего имущества жилого дома подлежит приемке комиссией в составе:

- представителей собственников жилфонда;
- организации по обслуживанию жилищного фонда (УК).

Текущий ремонт жилого помещения (квартиры, части квартиры, комнаты) выполняется собственником помещения, а общего имущества дома – силами УК. Состав общего имущества дома определен в разделе 4.1 настоящего документа.

Все работы по текущему ремонту подразделяются на две группы:

- профилактический текущий ремонт – ремонт, планируемый заранее по объему, стоимости, по месту и времени его выполнения;
- непредвиденный текущий ремонт – ремонт, необходимость которого определяется в ходе эксплуатации и который проводится в срочном порядке.

**Профилактический текущий ремонт** является основой нормальной технической эксплуатации и проводится с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию элементов здания до их капитального ремонта или проведения реконструкции здания. Проведение профилактического текущего ремонта обеспечивает установленную долговечность конструктивных элементов и оборудования путем защиты их от преждевременного износа.

Продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий с учетом проведения их профилактических ремонтов определена ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения».

Необходимость проведения профилактического текущего ремонта конструктивных элементов зданий определяется с учетом их физического износа, материалов и условий эксплуатации.

Для эффективного и рационального использования материальных и трудовых ресурсов жилищно-эксплуатационного предприятия рекомендуется осуществлять профилактический текущий ремонт комплексно по объектам в целом каждые три-пять лет, с выполнением необходимого профилактического ремонта всех конструктивных элементов.

**Непредвиденный текущий ремонт** заключается в неотложной ликвидации случайных повреждений и дефектов. На выполнение этих работ необходимо предусматривать около 10–25 % средств, предназначенных на текущий ремонт, в зависимости от технического состояния зданий, конструкций и инженерного оборудования.

Организация текущего ремонта жилых зданий должна производиться в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий. Текущий ремонт выполняется организациями по обслуживанию жилищного фонда и подрядными организациями.

Продолжительность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования.

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в приложении № 7 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

<b>Наименование конструктивного элемента</b>	<b>Наименование работы, относящейся к текущему ремонту</b>
Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы
Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов
Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска
Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции
Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений
Межквартирные перегородки	Усиление, смена, заделка отдельных участков
Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов
Полы	Замена, восстановление отдельных участков
Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах
Центральное отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные
Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях

Наименование конструктивного элемента	Наименование работы, относящейся к текущему ремонту
Электроснабжение и электротехнические устройства	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит
Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы
Мусоропроводы	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств
Специальные общедомовые технические устройства	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами
Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников

Периодичность текущего ремонта принимается в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

В зданиях, намеченных к производству капитального ремонта в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования).

**Текущий ремонт инженерного оборудования жилых зданий** (системы отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения), находящегося на техническом обслуживании специализированных эксплуатационных предприятий коммунального хозяйства, осуществляется силами этих предприятий.

## Подраздел 2.5 Переустройство и перепланировка жилого помещения

Переустройство и (или) перепланировка жилых домов и квартир (комнат) могут быть осуществлены только в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации и с получением всех необходимых согласований.

Собственники жилищного фонда или их уполномоченные представители 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 на помещения, дома, строения и земельный участок.

**Внимание!** Переустройство и (или) перепланировка жилых домов и квартир (комнат), 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 и норм пожарной безопасности, не допускаются.

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

### 2.5.1 Порядок действий при переустройстве (перепланировке) жилого помещения

- Выполнение эскиза или дизайн-проекта
- Получение в ПИБ первичных документов
- Получение в МВК заключения о возможности проведения перепланировки
- Сбор справок
- Выполнение правок
- Согласование проекта в городских инстанциях
- Получение МВК разрешения на производство работ
- Предоставление проекта и разрешения в УК
- Производство работ
- Сбор справок
- Организация выхода на объект МВК
- Передача документации в ПИБ для получения нового паспорта
- Передача документов в УФРС для внесения изменений и выдачи нового свидетельства о собственности
- Представление собственником квартиры (помещения) документального подтверждения о вывозе и утилизации

**ВАЖНО!** Выполнять проект перепланировки и производить строительные работы должны организации, имеющие свидетельства о допуске к соответствующим видам работ.

#### Примечания:

- 1) КГА – Комитет по градостроительству и архитектуре
- 2) ТУ – технические условия
- 3) УК – управляющая компания
- 4) ПИБ (БТИ) – проектно-инвентаризационное бюро
- 5) МВК – межведомственная комиссия
- 6) УФРС – управление Федеральной регистрационной службы

## **2.5.2 Установка дополнительной перегородки в поэтажном коридоре**

Порядок установки дополнительной перегородки определен Жилищным кодексом Российской Федерации (№ 188-ФЗ), распоряжением Жилищного комитета Санкт-Петербурга от 13.04.2012 № 263-р «Об утверждении административного регламента

предоставления администрациями районов Санкт-Петербурга государственной услуги по согласованию переустройства и (или) перепланировки жилых помещений в Санкт-Петербурге», иными нормами действующего законодательства РФ и Санкт-Петербурга.

## **2.5.3 Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения коридоре**

В соответствии со ст. 29 Жилищного кодекса Российской Федерации:

- Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного ч. 6 ст. 26 Жилищного кодекса Российской Федерации, либо с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или)

перепланировано, либо наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, который установлен органом, осуществляющим согласование. Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, возникшее по вине нанимателя, арендатора либо собственника жилого помещения, устраняется в установленном порядке УК за счет виновного лица.



## Подраздел 2.6 Диспетчерская служба

Для управления и контроля технического состояния Вашего жилого микрорайона (жилого дома) создана диспетчерская служба УК.

Диспетчерская служба УК контролирует работу инженерного оборудования, а также выполнение сервисной службой УК заявок населения по устранению мелких неисправностей и повреждений домового оборудования.

Кроме того, в задачу диспетчерской службы УК входит принятие оперативных мер по обеспечению:

- безопасности граждан в местах аварийного состояния строительных конструкций зданий и (или) участков сетей инженерно-технического обеспечения;
- своевременной уборки территорий домовладений;
- очистки кровель от снега и наледи.

Помимо этого, система диспетчеризации инженерного оборудования Вашего жилого микрорайона (жилого дома) обеспечивает:

- контроль загазованности паркингов;
- громкоговорящую (двухстороннюю) связь с абонентами (пассажирами лифтов, жильцами, дворниками), служебными помещениями, УК, объектами другого инженерного оборудования (противопожарный водопровод, противодымная защита, пожарная сигнализация и т. д.);
- установку и средства автоматизированной противопожарной защиты зданий повышенной этажности;
- срабатывание сигнализации при открывании дверей подвалов, чердаков, машинных помещений лифтов, щитовых.

**Внимание!** Работа диспетчерской службы УК осуществляется круглосуточно.

Диспетчерская служба УК ведет непрерывный контроль за работой инженерного оборудования, регистрирует его работу в соответствующих журналах и немедленно устраняет мелкие неисправности и аварии; обо всех авариях или перерывах в работе систем водоснабжения, канализации, тепло-, электроснабжения срочно сообщает в аварийную службу организации по обслуживанию жилищного фонда, а также в специализированные организации, которые обслуживают лифты, газовое оборудование (если оно установлено), водопроводно-канализационное оборудование и пр.

Для обеспечения рациональной работы в сервисной службе УК имеются комплект рабочей документации на все объекты, сети и сооружения, схемы всех отключающих и запорных узлов систем оборудования, планы подземных коммуникаций, комплекты ключей от всех рабочих, подвальных и чердачных помещений жилых домов.

Одна из основных функций диспетчерской службы УК – прием и передача заявок в сервисную службу УК для выполнения работ по заявкам населения. Прием заявок осуществляется при непосредственном общении с жильцами по телефону, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах зданий и кабинах лифтов.

Регистрация заявок населения и контроль за выполнением работ осуществляются с помощью журнала заявок населения или путем автоматизированной системы учета.

## РАЗДЕЛ 3      Общее имущество дома

### Подраздел 3.1      Состав общего имущества

В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более чем одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в т. ч.:

- лестницы, предназначенные для эвакуации, типов: 1 – внутренние, размещаемые в лестничных клетках; 2 – внутренние открытые; 3 – наружные открытые;
- лестничные клетки, предназначенные для эвакуации, в т. ч.:
  - а) обычные лестничные клетки, типов: Л1 – с остекленными или открытыми проемами в наружных стенах на каждом этаже; Л2 – с естественным освещением через остекленные или открытые проемы в покрытии;
  - б) незадымляемые лестничные клетки, типов: Н1 – с входом в лестничную клетку с этажа через наружную воздушную зону по открытым переходам, при этом должна быть обеспечена незадымляемость перехода через воздушную зону; Н2 – с подпором воздуха в лестничную клетку, при пожаре; Н3 – с входом в лестничную клетку с этажа через тамбур-шлюз с подпором воздуха (постоянным или при пожаре);
- пожарные лестницы, предусмотренные для обеспечения тушения пожара и спасательных работ, типов: П1 – вертикальные; П2 – маршевые с уклоном не более 6:1;
- лифты;
- лифтовые и иные шахты;
- лифтовые холлы;
- коридоры;
- чердаки;
- технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки);

- технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- иное оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), обслуживающее более чем одно жилое и (или) нежилое помещение в многоквартирном доме.

2. Крыши.

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более чем одно жилое и (или) нежилое помещение (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более чем одно жилое и (или) нежилое помещение (квартиру), в т. ч.:
 

- мусоропроводы (включая мусороприемные камеры, загрузочные клапаны, бункеры, мусоросборочные емкости и стволы мусоропроводов).

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, капитальные гаражи, гаражи-стоянки боксового типа, гостевые автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до точки присоединения отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, точек присоединения запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающего более чем одно жилое и (или) нежилое помещение в этом многоквартирном доме.

9. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающего более чем одно помещение.

10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из:

- вводных шкафов;
- вводно-распределительных устройств;
- аппаратуры защиты, контроля и управления;
- коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии;
- этажных щитков и шкафов;
- осветительных установок помещений общего пользования;
- электрических установок систем дымоудаления;
- систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода;
- слаботочных систем, в т. ч.:
  - систем диспетчеризации и автоматизации;
  - системы пожарной сигнализации;
  - системы оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ);
  - системы охранно-тревожной сигнализации;
  - системы контроля и управления доступом;
  - системы охранного телевидения;
  - системы эфирного и кабельного телевидения;
  - системы структурированной кабельной сети (СКС);

- системы телефонной и дистанционной связи;
- системы управления парковкой;
- других слаботочных систем;
- грузовых, пассажирских и пожарных лифтов;
- автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома;
- сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с п. 11 настоящего раздела, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;
- а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

11. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в т. ч. сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

12. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Регулирование отношений по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество), осуществляется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

## Подраздел 3.2. Лестничные клетки

В состав лестничной клетки входят: лестничные площадки и марши, мусоропроводы (включая мусороприемные камеры, загрузочные клапаны, бункеры, мусоросборочные емкости и стволы мусоропроводов), кабины лифтов, стены, двери, плафоны, подоконники, оконные решетки, перила, шкафы для электрощитков и слаботочных устройств, почтовые ящики, окна и площадки перед входом в подъезд.

Двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, вестибюлей и лестничных клеток не должны иметь запоров, препятствующих их свободному открыванию изнутри без ключа. В зданиях высотой более 15 м указанные двери, кроме квартирных, должны быть глухими или с армированным стеклом.

На лестничных клетках установлены двери с приспособлениями для самозакрывания и с уплотнением в притворах, кроме дверей, ведущих в квартиры или непосредственно наружу.

Двери эвакуационных выходов из помещений с принудительной противодымной защитой, в том числе из коридоров, оборудованы приспособлениями для самозакрывания и уплотнением в притворах. Двери этих помещений, которые эксплуатируются в открытом положении, оборудованы устройствами, обеспечивающими их автоматическое закрытие при пожаре.

Входная дверь в подъезд закрывается автоматически при помощи дверного доводчика. Если необходимо временно зафиксировать дверь в раскрытом состоянии, например для переноса вещей, используется фиксатор (при его отсутствии необходимо временно разомкнуть дверной доводчик, а затем вернуть его в рабочее положение).

**Внимание!** Запрещается фиксировать дверь в открытом состоянии при помощи посторонних предметов, просовывая их между дверной рамой и дверью, так как это может привести к искривлению петель. Противопожарные двери, ведущие из лестничной клетки в подвальные помещения, должны быть всегда закрыты.

**Внимание!** В целях соблюдения обязательных противопожарных требований, в лестничных клетках не допускается размещать трубопроводы с горючими газами и жидкостями, встроенные шкафы, кроме шкафов для коммуникаций и пожарных кранов, открыто проложенные электрические кабели и провода (за исключением электропроводки для слаботочных устройств) для освещения коридоров и лестничных клеток, предусматривать выходы из грузовых лифтов и грузовых подъемников, а также размещать оборудование, выступающее из плоскости стен на высоте до 2,2 м от поверхности проступей и площадок лестниц.

**Внимание!** В объеме обычных лестничных клеток не допускается встраивать помещения любого назначения, кроме помещения охраны, а в незадымляемых лестничных клетках допускается предусматривать только приборы отопления. В здании предусмотрены выходы на кровлю из лестничных клеток непосредственно или через чердак (за исключением теплого), либо по наружным открытым или по наружным пожарным лестницам.

### **УК должна обеспечить:**

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;
- требуемое санитарное состояние лестничных клеток;
- нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

## Подраздел 3.3 Лифт

### 3.3.1 Общая информация

Ваш жилой дом оборудован лифтами; просим Вас соблюдать общие требования к безопасности лифтов, установленные п. 7 Технического регламента о безопасности лифтов, и (с учетом назначения лифта) специальные требования к безопасности, установленные пп. 8-11 Технического регламента о безопасности лифтов.

Конструкция лифта обеспечивает возможность эвакуации людей из кабины при его неисправности или при прекращении энергоснабжения лифта. Эвакуация должна осуществляться персоналом, обученным методике безопасной эвакуации людей. Кабина лифта оборудована ловителями, останавливающими и удерживающими на направляющих движущуюся вниз кабину при их включении от действия ограничителя скорости либо для торможения и (или) остановки движущейся вверх кабины при превышении установленной скорости, а также башмаками, исключающими выход кабины из направляющих, самопроизвольную посадку кабины на ловители, а также ограничивающими горизонтальное перемещение кабины относительно направляющих.

Кабина лифта оборудована вентиляционными отверстиями, расположенными сверху и внизу кабины, так что не нужно бояться, что воздух закончится.

Если Вы застряли в лифте между этажами, нажмите кнопку аварийного сигнала и действуйте согласно инструкции, которая находится в лифте. Сигнал поступает диспетчеру, который вызывает лифтовую аварийную службу.

**Ждите спокойно, не паникуйте!**

**Внимание!** Во время пожара и при другой чрезвычайной ситуации пользоваться лифтом запрещено.

При провозке крупногабаритных предметов просим соблюдать бережное отношение к лифтовому оборудованию – не ударять вносимыми предметами по стенам лифта, особенно по управляющей панели с кнопками, это может привести к поломке лифта. Правила пользования лифтами размещены в каждом лифте.

К сожалению, не все жители перевозят крупногабаритные предметы, а также строительные материалы и строительный мусор, в упакованном виде, что приводит к засорению лифтовых узлов и их выходу из строя.

### 3.3.2 Эксплуатация лифта

В соответствии с требованиями ст. 12 Технического регламента о безопасности лифтов, при эксплуатации лифта выполняются следующие требования:

- 1) проведение осмотров, технического обслуживания и ремонта лифта в соответствии с прилагаемой документацией по эксплуатации, а также оценка его соответствия в порядке, установленном п. 17 настоящего технического регламента;
- 2) осуществление осмотра лифта или контроля за работой лифта посредством устройства диспетчерского контроля (при его наличии), технического обслуживания и ремонта специализированной лифтовой организацией;
- 3) допуск к выполнению работ по техническому обслуживанию, ремонту и осмотру лифта, контролю за работой лифта посредством устройства диспетчерского контроля (при его наличии) только обслуживающего персонала, аттестованного в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации;

4) недопущение эксплуатации лифта по истечении назначенного срока службы, указанного изготовителем в паспорте лифта. Чтобы определить возможность продления срока безопасной эксплуатации, лифт подвергается оценке соответствия в порядке, установленном п. 18 настоящего технического регламента;

5) подтверждение соответствия лифта, введенного в эксплуатацию до вступления в силу настоящего технического регламента, но не отработавшего назначенного срока службы, в порядке, установленном п. 19 настоящего технического регламента.

Для Вашего информирования о порядке использования лифта по назначению, мерах предосторожности, правилах перевозки детей, домашних животных и ответственности за нарушение правил, в кабине лифта и (или) на основном посадочном этаже вывешиваются правила пользования лифтом, а также табличка с указанием номера телефона для связи с обслуживающим персоналом и аварийной службой.

### 3.3.3 Диспетчерский контроль за работоспособностью лифта

Необходимость оборудования лифтов диспетчерским контролем определяется эксплуатирующей организацией.

Организация, эксплуатирующая оборудование диспетчерского контроля, обеспечивает его содержание в исправном состоянии путем надлежащего обслуживания и ремонта. Для этих целей она может заключить договор со специализированной организацией. Оборудование диспетчерского контроля работоспособности лифтов после монтажа, реконструкции и – периодически – при эксплуатации подвергается проверке на функционирование в объеме, определенном эксплуатационной документацией изготовителя.

Оборудование диспетчерского контроля работоспособности лифта может содержать

устройство для дистанционного отключения лифта с диспетчерского пункта.

**Внимание!** Дистанционное включение лифта с диспетчерского пункта не допускается. Диспетчерский контроль работоспособности лифта обеспечивает:

- двухстороннюю переговорную связь между диспетчерским пунктом и кабиной, диспетчерским пунктом и машинным помещением, а также звуковую сигнализацию о вызове диспетчера на связь;
- сигнализацию об открытии дверей шахты при отсутствии кабины на этаже;
- сигнализацию об открытии дверей машинного и блочного помещений или шкафов управления при их расположении вне машинного помещения (для лифтов без машинного помещения);

- сигнализацию о срабатывании цепи безопасности лифта;
- идентификацию поступающей сигнализации (с какого лифта и какой сигнал).

Диспетчерским контролем может быть предусмотрена дополнительная сигнализация о состоянии лифта.

Энергоснабжение оборудования диспетчерского контроля работоспособности лифтов

осуществляется независимо от энергоснабжения лифта.

**Внимание!** При прекращении энергоснабжения оборудования диспетчерского контроля должно быть обеспечено функционирование двухсторонней связи между кабиной и диспетчерским пунктом не менее часа.

## Подраздел 3.4 Объекты благоустройства

### 3.3.1 Общие требования

В соответствии со ст. 2 Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге», к объектам благоустройства относятся:

- искусственные покрытия поверхности земельных участков, иные части поверхности земельных участков в общественно-деловых, жилых и рекреационных зонах, не занятые зданиями и сооружениями, в т. ч. площади, улицы, проезды, дороги, набережные, скверы, бульвары, внутриворотовые пространства, сады, парки, городские леса, лесопарки, пляжи, детские и спортивные площадки, площадки для размещения аттракционного оборудования, хозяйственные площадки и площадки для выгула домашних животных;
- рассматриваемые в качестве объектов благоустройства территории особо охраняемых природных объектов и земель историко-культурного значения, а также кладбища;
- зеленые насаждения, газоны;
- мосты, путепроводы, транспортные и пешеходные тоннели, пешеходные и велосипедные дорожки, иные дорожные сооружения и их внешние элементы;
- территории и капитальные сооружения станций (вокзалов) всех видов транспорта;
- сооружения и места для хранения и технического обслуживания автотранспортных средств, в т. ч. гаражи, автостоянки,

автозаправочные станции, моечные комплексы;

- технические средства организации дорожного движения;
- устройства наружного освещения и подсветки;
- причалы, дебаркадеры, стоянки маломерных судов, береговые сооружения и их внешние элементы;
- фасады зданий, строений и сооружений, элементы их декора, а также иные внешние элементы зданий, строений и сооружений, в том числе порталы арочных проездов, кровли, крыльца, ограждения и защитные решетки, навесы, козырьки, окна, входные двери, балконы, наружные лестницы, эркеры, лоджии, карнизы, столярные изделия, ставни, водосточные трубы, наружные радиоэлектронные устройства, светильники, флагштоки, настенные кондиционеры и другое оборудование, пристроенное к стенам или вмонтированное в них, номерные знаки домов и лестничных клеток;
- заборы, ограды (временные ограждения зоны производства работ), ворота;
- малые архитектурные формы, уличная мебель и иные объекты декоративного и рекреационного назначения, в т. ч. произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы), памятные доски, фонтаны, бассейны, скамьи, беседки, эстрады, цветники;

- объекты оборудования детских и спортивных площадок;
  - предметы праздничного оформления;
  - сооружения (малые архитектурные формы) и оборудование для уличной торговли, в т. ч. павильоны, киоски, лотки, ларьки, палатки, торговые ряды, прилавки, специально приспособленные для уличной торговли автотранспортные средства;
  - отдельно расположенные объекты уличного оборудования и уличная мебель утилитарного назначения, в т. ч. оборудованные посты контрольных служб, павильоны и навесы остановок общественного транспорта, малые пункты связи (включая телефонные будки), объекты для размещения информации и рекламы (включая тумбы, стенды, табло, уличные часовые установки и другие сооружения или устройства), общественные туалеты, урны и другие уличные мусоросборники;
  - места, оборудование и сооружения, предназначенные для санитарного содержания территории, в т. ч. оборудование и сооружения для сбора и вывоза мусора, отходов производства и потребления;
  - рассматриваемые в качестве объектов благоустройства территории производственных объектов и зон, зон инженерной инфраструктуры, зон специального назначения (включая свалки, полигоны для захоронения мусора, отходов производства и потребления, поля ассенизации и компостирования, скотомогильники), а также соответствующие санитарно-защитные зоны;
  - наружная часть производственных и инженерных сооружений;
  - иные объекты, в отношении которых действия субъектов права регулируются установленными законодательством правилами и нормами благоустройства.
- В соответствии с требованиями п. 3.5.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда:
- «Организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением:
- загромождения балконов предметами домашнего обихода (мебелью, тарой, дровами и др.);
  - вывешивания белья, одежды, ковров и прочих предметов на свободных земельных участках, выходящих на городской проезд;
  - мытья автомашин на всей придомовой территории;
  - самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов и лоджий;
  - окрашивания оконных переплетов с наружной стороны краской (использования цвета пластиковых окон), отличающихся по цвету от установленного для данного здания;
  - загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком, золой и другими отходами;
  - выливания во дворы помоев, выбрасывания пищевых и других отходов, мусора и навоза, а также закапывания или сжигания его во дворах;
  - крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установки кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения».
- В случае несоответствия установленного дополнительного элемента и устройства архитектурной части утвержденного КГА проекта материалы по данному делу направляются КГА в соответствующий орган контроля для решения вопроса о привлечении лица, разместившего дополнительный элемент и устройство, к административной ответственности за самовольное переоборудование фасада здания или сооружения и устранения существующих нарушений в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 15.05.2003 № 239-29 «Об административных правонарушениях в сфере благоустройства в Санкт-Петербурге».
- В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 15.05.2003 № 239-29, постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2006 № 1135, утверждены Правила содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге.
- ВАЖНО!** На основании Федерального закона от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» курение табака на придомовой территории и в помещениях общего пользования (МОП) в жилом доме запрещено.



### 3.4.2 Детские и спортивные площадки

Территория жилого дома должна содержаться в чистоте. Летом, в сухую погоду, поверхности площадок и травяной покров рекомендуется поливать за 20 минут до начала спортивных занятий. Зимой площадки очищать от снега и льда.

Оборудование детской площадки предназначено только для детей.

Следите за сохранностью игрового оборудования и оперативно информируйте УК о выявленных недостатках (дефектах).

**Внимание!** Выгул домашних животных на детских и спортивных площадках запрещается, это можно сделать в специально отведенном или другом месте.

### 3.4.3 Зеленые насаждения, газоны

**Внимание!** Не ходите по газонам ранней весной и поздней осенью: в это время почва сырая и мягкая – и газон можно испортить. Свежезасеянный газон также нужно беречь.

Объясните детям, где и как надо передвигаться во дворе дома, что на газонах нельзя играть даже зимой, когда они покрыты снегом, – можно повредить растения.

**Внимание!** Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в т. ч. сухостойных и боль-

ных, без соответствующего разрешения не допускаются.

Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечиваются УК или на договорных началах специализированной организацией.

Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в т. ч. сухостойных и больных, без соответствующего разрешения управляющей компании не допускаются.

### 3.4.4 Пешеходные дорожки

Дорожки и площадки зимой должны очищаться от снега, скользкие места – посыпаться песком. Рыхлый и чистый снег с дорожек

и площадок следует разбрасывать ровным слоем на газоны (укладывать снег вдоль жилых изгородей и на бровках не допускается).

### 3.4.5 Сооружения и места для хранения и технического обслуживания автотранспортных средств

Пожалуйста, при парковке автомобилей соблюдайте установленную разметку и учитывайте парковочные ограничения; ставьте автомобиль только там, где это разрешено; заранее позаботьтесь о месте хранения своего автомобиля и автомобиля Ваших гостей.

На территории жилых кварталов объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта могут размещаться ниже и выше уровня земли, состоять из подземной и наземной частей (подземных, заглубленных и наземных гаражей), пристраиваться

к зданиям другого назначения или встраиваться в них, в т. ч. располагаться под этими зданиями в подземных, подвальных, цокольных или в первых надземных этажах, а также открыто на кровле зданий.

**Внимание!** Автомобиль, оставленный в не предназначенном для этого месте, может помешать спасению людей, сервисному обслуживанию здания, территории и выполнению иных важных работ.

**Внимание!** Автостоянки для автомобилей с двигателями, работающими на сжатом при-

родном газе и сжиженном нефтяном газе, встраивать в здания, пристраивать к ним, а также располагать ниже уровня земли не допускается.

**Внимание!** Размещение стоянок частного грузового автотранспорта на территории жилых кварталов запрещается.

**Внимание!** Запрещаются парковки автотранспорта вне зон, предназначенных для организованного хранения автомашин, в т. ч. на газонах, пешеходных тротуарах, набивных площадках для отдыха, игр, спорта и т. д.

### 3.4.6 Фасады зданий, а также иные внешние элементы зданий

В соответствии с требованиями Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге, утвержденных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2006 № 1135:

«1.1.1. Владельцы зданий и сооружений и иные лица, на которых возложены соответствующие обязанности, обязаны поддерживать в исправном состоянии фасады зданий и сооружений (далее – фасады) и сохранять архитектурно-художественное убранство зданий и сооружений.

1.1.2. Окраска фасадов осуществляется на основе архитектурных заданий и колерных бланков Комитета по градостроительству и архитектуре (далее – КГА). Окраска фасадов зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), выполняется на основании колерных бланков, выдаваемых Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП).

1.1.3. Основанием для производства ремонта, переоборудования, окраски фасадов является наличие архитектурного задания, выданного КГА, или задания, выданного КГИОП в пределах его компетенции (в случае если здание или сооружение является объектом культурного наследия). <...>

1.6.1. Изменения фасада, связанные с заменой или устройством отдельных его деталей или элементов (козырьков, навесов, крылец, ступеней, примысков, решеток на окнах, остекления лоджий, балконов, дверных и оконных заполнений, облицовки, оконных, дверных или арочных проемов), подлежат согласованию с КГА, КГИОП (если здание, сооружение находится в объединенной охранной зоне Санкт-Петербурга).

1.6.2. Владельцы зданий и сооружений и иные лица, на которых возложены соответствующие обязанности, обязаны:

- систематически проверять состояние фасадов и их отдельных элементов (балконов, лоджий и эркеров, карнизов, отливов, окрытий, водосточных труб, козырьков);
- проверять прочность креплений архитектурных деталей и облицовки, устойчивость парапетных и балконных ограждений;
- при осмотре фасадов крупноблочных и крупнопанельных зданий контролировать состояние горизонтальных и вертикальных стыков между панелями и блоками;
- по мере необходимости, но не реже одного раза в год, очищать и промывать фасады, используя специальную технику и смывки по методике, согласованной с КГА, а в случае если здание, сооружение является объектом культурного наследия – с КГИОП;
- по мере необходимости, но не реже двух раз в год, весной (после отключения систем

отопления) и осенью (до начала отопительного сезона), внутренние и наружные поверхности остекления окон, дверей балконов и лоджий, входных дверей в подъездах следует очищать и промывать, как правило химическими средствами;

- проводить текущий ремонт, в том числе окраску фасада, с периодичностью в преде-

лах семи-восьми лет с учетом фактического состояния фасада;

- производить поддерживающий ремонт отдельных элементов фасада (цоколей, крылец, ступеней, прямков, входных дверей, ворот, цокольных окон, балконов и лоджий, водосточных труб, подоконных отливов, линейных покрытий)».

### 3.4.7 Окна и витрины

В соответствии с требованиями Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге:

«2.1.2. Действия, связанные с устройством, оборудованием окон и витрин, изменением их внешнего вида, цветового решения, ликвидацией оконных проемов, изменением их габаритов и конфигурации, установкой оконных и витринных конструкций, должны быть согласованы с КГА, для объектов культурного наследия, а также зданий и сооружений, расположенных в охранных зонах памятников истории и культуры, границах архитектурных ансамблей и охраняемых ландшафтов, – с КГИОП, а также с собственниками зданий и сооружений.

2.1.3. Цветовое решение оконных и витринных конструкций должно соответствовать колерному бланку фасада, выдаваемому КГА или КГИОП (для объектов культурного наследия).

2.1.4. Устройство и оборудование окон и витрин осуществляются в соответствии с согласованной и утвержденной проектной документацией, разработанной на основании архитектурного задания, выдаваемого КГА. <...>

2.2.9. Переустройство оконного проема в дверной допускается по согласованию с КГА, а для объектов культурного наследия – с КГИОП при условии соответствия архитектурному решению фасада в составе проекта перепланировки помещений. <...>

2.3.19. Защитные решетки устанавливаются за плоскостью остекления внутри помещения. Наружное размещение защитных решеток допускается только на дворовых фасадах по согласованию с органами пожарного надзора.

2.3.20. Наружное размещение защитных решеток на лицевых фасадах и установка их в витринах (за исключением внутренних раздвижных устройств) не допускаются. <...>

2.3.29. Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции допускается в верхней части оконных и витринных проемов, в плоскости остекления с применением маскирующих устройств (решеток, жалюзи). Цветовое решение должно соответствовать тону остекления. <...>

2.3.34. Оформление витрин должно иметь комплексный характер, единое цветовое решение и подсветку, высокое качество художественного решения и исполнения.

2.3.35. Устройства озеленения на фасадах должны размещаться упорядоченно, без ущерба для архитектурного решения и технического состояния фасада, иметь надлежащий внешний вид и надежную конструкцию крепления.

2.3.36. Владельцы зданий и сооружений и иные лица, на которых возложены соответствующие обязанности, обеспечивают регулярную очистку остекления и элементов оборудования окон и витрин, текущий ремонт окон и витрин».

### 3.4.7 Устройство и оборудование входов

На площадке перед наружными входными дверями установлены скребки и металлические решетки для очистки обуви от грязи и снега.

УК обязана систематически очищать от снега и наледи наружные площадки у входных дверей и тамбуры лестничных клеток. В соответствии с требованиями Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге:

«3.3.26. Поверхность ступеней должна быть шероховатой и не допускать скольжения в любое время года. Использование материалов и конструкций, представляющих опасность для людей, включая облицовку глазурованной плиткой, полированным камнем, не допускается».

Наружные входные двери в подъезды и лестничные клетки имеют самозакрывающиеся устройства (доводчики), а также ограничители хода дверей (остановы).

В многоэтажных домах двери в незадымляемые лестничные клетки имеют автоматические закрыватели без запорных устройств. Входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) отвечают установленным требованиям.

Для снижения теплопотерь и шума от ударов входных дверей при отсутствии самозакрывающихся устройств, в притворах дверей установлены упругие уплотняющие прокладки.

### 3.4.8 Балконы и лоджии

В соответствии с требованиями Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге:

«6.1.1. Под устройством и оборудованием балконов и лоджий понимается комплекс элементов архитектурного решения, технического оснащения, оформления балконов и лоджий на фасадах. <...>

6.1.3. Любые действия, связанные с устройством и изменением внешнего вида балконов и лоджий (остеклением, изменением, ремонтом или заменой ограждений, цветовым решением), должны быть согласованы с КГА, а для объектов культурного наследия и объектов, расположенных в зонах охраны объектов культурного наследия, – с КГИОП, а также с собственниками зданий и сооружений.

6.1.4. Цветовое решение конструкций балконов и лоджий должно соответствовать колерному бланку фасада, выдаваемому КГА, а для объектов культурного наследия – КГИОП. <...>

6.2.5. Изменение архитектурного решения, нарушение композиции фасада за счет

произвольного изменения архитектурного решения, остекления, оборудования балконов и лоджий, устройства новых балконов и лоджий или ликвидации существующих не допускаются.

6.2.6. Изменение устройства и оборудования балконов и лоджий, не нарушающее архитектурного решения фасада или обоснованное необходимостью его преобразования в рамках реконструкции, капитального ремонта зданий и сооружений, допускается при условии единого комплексного решения на основе архитектурного проекта, согласованного с КГА, а для объектов культурного наследия зданий и сооружений, расположенных в охранных зонах, – с КГИОП. <...>

6.2.11. При эксплуатации и ремонте балконов и лоджий не допускаются их произвольное остекление и изменение габаритов, изменение цветового решения, рисунка ограждений и других элементов устройства и оборудования балконов и лоджий, соответствующих общему архитектурному решению фасада. <...>

6.3.5. Не допускаются:

- изменение характера ограждений (цвета, рисунка, прозрачности);
- несанкционированная реконструкция балконов и лоджий с устройством остекления, ограждающих конструкций, изменением архитектурного решения части фасада;
- фрагментарная окраска или облицовка участка фасада в пределах балкона или лоджии.

6.3.6. Реконструкция балконов и лоджий, затрагивающая конструктивные характеристики фасада, допускается только на основании заключения технической экспертизы. <...>

6.4.1. Владельцы зданий и сооружений и иные лица, на которых возложены соответствующие обязанности, обязаны обеспечивать регулярную очистку элементов оборудования, текущий ремонт балконов и лоджий и ограждающих конструкций.

6.4.2. При замене, ремонте, эксплуатации элементов устройства и оборудования балконов и лоджий не допускается изменение их характеристик, установленных проектной документацией».

Для защиты балкона от влажности:

- не перекрывайте водостоки;
- проверяйте напольное покрытие на балконе и сообщайте о возможных повреждениях;
- очищайте пол балкона от сухого или талого снега при помощи щетки или лопаты;
- в течение отопительного периода держите балконное остекление закрытым. Этим Вы сэкономите тепло и защитите балкон от снега и дождя;
- не рекомендуется использовать на балконе коврики, лучше положите решетку.

Ящики для цветов необходимо устанавливать на балконах в соответствии с указаниями проекта. Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается лишь по проекту и согласованию с органами местного самоуправления.

**Внимание!** На балкон запрещено протягивать электрический кабель от внутриквартирной розетки без заземления.

### 3.4.10 Дополнительное оборудование фасадов

В соответствии с требованиями Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге:

«4.1.1. Под дополнительным оборудованием фасадов понимаются современные системы технического обеспечения внутренней эксплуатации зданий и сооружений и элементы оборудования, размещаемые на фасадах.

4.1.2. Любые действия, связанные с размещением дополнительного оборудования на фасадах, должны быть согласованы с КГА, а для объектов культурного наследия – с КГИОП, а также собственниками зданий и сооружений. <...>

4.3.7. Устройство систем кондиционирования и вентиляции без наружного блока с подачей воздуха через отверстие в стене диаметром до 0,15 м, скрытое заборной решеткой, допускается повсеместно (для объектов культурного наследия – по согласованию с КГИОП).

<...>

4.5.1. Эксплуатация дополнительного оборудо-

ования не должна наносить ущерб внешнему виду и техническому состоянию фасада, причинять неудобства окружающим.

4.5.2. Дополнительное оборудование, внешний вид, размещение и эксплуатация которого наносят ущерб физическому состоянию и эстетическим качествам фасада, а также причиняют неудобства жителям и пешеходам, подлежит демонтажу в установленном порядке.

4.5.3. Конструкции крепления, оставшиеся от демонтированного дополнительного оборудования, демонтируются в установленном порядке, а поверхность фасада при необходимости подвергается ремонту».

Порядок установки кондиционера или спутниковой антенны на фасаде также определен распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 23.09.2002 № 1784-ра «О мерах по усилению контроля за состоянием внешнего благоустройства Санкт-Петербурга», иными нормами действующего законодательства РФ и Санкт-Петербурга.

### 3.4.11 Сбор и вывоз мусора, отходов производства и потребления

Ваш жилой дом оборудован мусоропроводами, устроенными в соответствии с действующими строительными нормами и правилами.

Организация рациональной системы сбора, временного хранения, регулярного вывоза твердых и жидких бытовых отходов и уборки территорий должна удовлетворять требованиям СП 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест».

Мусоропровод с загрузочными клапанами расположен на площадках отапливаемых лестничных клеток или в поэтажных холлах. На промежуточных площадках лестничных клеток загрузочные клапаны размещены через этаж. К загрузочным клапанам обеспечен удобный, освещенный подход. Крышки загрузочных клапанов имеют плотный приворот, снабженный резиновыми прокладками.

Каждый мусоропровод оборудован устройствами, обеспечивающими возможность его очистки, дезинфекции и дезинсекции. Сбрасывание бытовых отходов в загрузочный клапан 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 выноситься в мусорный контейнер.

**Внимание!** Сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, горящие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, а также выливать жидкости не допускается.

**Внимание!** Емкости с отходами не допускается выставлять за пределы мусоросборного помещения заблаговременно (ранее одного часа) до прибытия специального автотранспорта.

Удаление негабаритных отходов из домовладений следует производить по мере их накопления, но не реже одного раза в неделю.

При обнаружении засоров, а также повреждений и неисправностей мусоропроводов немедленно сообщите об этом диспетчеру УК. Телефоны диспетчера указаны на информационных стендах в Ваших подъездах. Ликвидация засоров, а также снятие загрузочных клапанов и их ремонт должны производиться только персоналом, ответственным за эксплуатацию систем мусороудаления.

## РАЗДЕЛ 4 Содержание квартир

### Подраздел 4.1 Правила содержания квартир

Права и обязанности нанимателей, собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме в части пользования, содержания и ремонта собственно жилых помещений регламентируются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и Жилищным кодексом Российской Федерации.

#### Правила содержания квартир:

1) Инженерно-технические работники УК во время периодических осмотров жилых и подсобных помещений и наладок инженерного оборудования должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях.

2) Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями.

3) Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать.

**Внимание!** Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах.

**Внимание!** Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.

Еще раз обращаем Ваше внимание, что:

- текущий ремонт жилого помещения (квартиры, части квартиры, комнаты) выполняется собственником помещения;
- родолжительность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования.

На основании требований ч. 2 ст. 35 Жилищного кодекса Российской Федерации:

«В случае если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений ч. 4 ст. 31 настоящего кодекса, или на основании заведомого отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда».

Период года	Наименование помещения	Температура воздуха / Результирующая, °С		Относительная влажность, %	
		Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая, не более
Холодный	Жилая комната	20-22/19-20	18-24/17-23	30–45	60
	Кухня	19-21/18-20	18-26/17-25	НН	НН
	Туалет	19-21/18-20	18-26/17-25	НН	НН
	Ванная, совмещенный санузел	24-26/23-27	18-26/17-26	НН	НН
	Помещения для отдыха и учебных занятий	20-22/19-21	18-24/17-23	30–45	60
	Межквартирный коридор	18-20/17-19	16-22/15-21	30–45	60
	Вестибюль, лестничная клетка	16-18/15-17	14-20/13-19	НН	НН
	Кладовые	16-18/15-17	12-22/11-21	НН	НН
Теплый	Жилая комната	22-25/22-24	20-28/18-27	30–60	65

**Примечание:**

НН – не нормируется.

Обслуживаемая зона помещения (зона обитания) – пространство в помещении, ограниченное плоскостями, параллельными полу и стенам: на высоте 0,1 и 2,0 м над уровнем пола (но не ближе чем 1 м от потолка при потолочном отоплении), на расстоянии 0,5 м от внутренних поверхностей наружных и внутренних стен, окон и отопительных приборов.

Микроклимат помещения – состояние внутренней среды помещения, оказывающее воздействие на человека, характеризуемое показателями температуры воздуха и ограждающих конструкций, влажностью и подвижностью воздуха.

Оптимальные параметры микроклимата – обеспечивают нормальное тепловое состояние организма и ощущение комфорта не менее чем у 80 % людей, находящихся в помещении.

Допустимые параметры микроклимата – могут вызвать общее и локальное ощущение дискомфорта, ухудшение самочувствия и понижение работоспособности и не вызывают повреждений или ухудшения состояния здоровья.

Холодный период года – со среднесуточной температурой наружного воздуха, равной 8 °С и ниже.

Теплый период года – со среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8 °С.

Радиационная температура помещения – осредненная по площади температура внутренних поверхностей ограждений помещения и отопительных приборов.

Результирующая температура помещения – комплексный показатель радиационной температуры помещения и температуры воздуха помещения.

Скорость движения воздуха – осредненная по объему обслуживаемой зоны скорость движения воздуха.



## Подраздел 4.2 Окна, балконные двери, витражи

### Безопасность эксплуатации окон, балконных дверей и витражей

Проявляйте бдительность во избежание падения из окон детей, животных или каких-либо предметов;

большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре (например, во время мытья окон);

закрывайте большие оконные створки, уходя из квартиры, а также на ночь;

во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или конструкции окна;

при сильном ветре лучше не держать балконную дверь в открытом состоянии или использовать специальный фиксатор.

Аккуратно фиксируйте также витражное остекление, иначе порыв ветра может повредить его.

Стеклоочистители окна рекомендуются мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги можно удалить резиновой щеткой или насухо вытереть поверхность салфеткой. Не забывайте, что очищающие средства и излишки влаги могут быть опасны для примыкающих конструкций.

**Внимание!** Запрещается прикреплять к рамам и переплету предметы, это может повредить оконную конструкцию.

Жильцам рекомендуется периодически проверять исправность окон, оконной коробки и уплотнителя.

Более подробные рекомендации по эксплуатации светопрозрачных конструкций можно найти в прилагаемой обобщенной инструкции разных фирм-изготовителей.

### 4.2.1 Общие указания по эксплуатации светопрозрачных конструкций окон и балконных дверей

Требования настоящей инструкции должны выполняться при эксплуатации оконных и балконных дверных блоков для общественных, производственных и вспомогательных зданий с сухим и нормальным влажностным режимом помещений. Изделия рассчитаны по действующим строительным нормам и должны выдерживать эксплуатационные нагрузки, включая ветровую нагрузку. Тип, количество и место расположения петель и запирающих приборов в изделии соответствуют рабочей документации и рассчитаны с учетом веса и размеров открывающихся элементов, а также конкретных условий эксплуатации.

Поливинилхлоридные профили имеют гигиеническое заключение органов Роспотребнадзора и не оказывают вредного влияния на организм человека.

Смонтированные изделия соответствуют требованиям нормативно-технических документов и проектной документации и являются безопасными в эксплуатации и обслуживании в течение установленного срока службы.

Оконные и балконные дверные блоки изготавливаются в соответствии с ГОСТ 23166-99 «Блоки оконные. Общие технические условия» и ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия». Оконные и балконные дверные блоки из ПВХ-профиля предназначены для установки в отапливаемых жилых, общественных, производственных, сельскохозяйственных и складских зданиях и сооружениях, в которых поддерживается нормальный температурно-влажностный режим внутреннего воздуха согласно СНиП 23-02-03.

В состав оконных конструкций из ПВХ-профилей входят:

- контурные элементы из трехкамерного (возможно, пятикамерного) армированного ПВХ-профиля;
- многофункциональная запорная фурнитура;
- встроенный приточный вентиляционный клапан для микропроветривания AIR-BOX Comfort (возможен аналог) во всех комнатах, за исключением кухонь;
- двухкамерные стеклопакеты.

## 4.2.2 Эксплуатация окон и балконных дверей из ПВХ-профиля

Современные окна из ПВХ-профиля обладают высокими изолирующими свойствами и рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии правильного обслуживания и эксплуатации. Оконные конструкции, наряду с системами отопления, вентиляции и кондиционирования, являются неотъемлемой частью системы организации и поддержания параметров благоприятного климата в помещении. При эксплуатации изделий необходимо выполнять рекомендации, указанные в данной инструкции.

Рекомендуемая температура воздуха в жилых помещениях – 20–22 °С, относительная влажность – 30–45 % соответственно. Указанный температурно-влажностный режим оптимален, поддержание такого режима существенно снижает вероятность образования конденсированной влаги на поверхности стекол внутри помещения. Более высокие показатели относительной влажности (до 60 %) сопровождаются частыми явлениями образования влаги (конденсата). Если относительная влажность в помещении превышает 60 %, конденсат в холодный период года неизбежен.

Установка современных окон из ПВХ-профиля не всегда решает проблемы, связанные с отсутствием необходимых климатических параметров в Вашей квартире. Например, появление влаги в виде конденсата свидетельствует об отсутствии эффективного процесса вывода из помещения влажного воздуха (не работает приточно-вытяжная вентиляция) или недостаточном конвективном воздухообмене в помещении (из-за неэффективной работы отопительных приборов). Оконная фурнитура позволяет проветривать помещение несколькими способами. Для этого производителем фурнитуры предусмотрены механизмы, установка которых позволит Вам добиться воздухообмена, наилучшего для Вашей квартиры.

Поскольку режимы проветривания сопровождаются временным снижением тепло- и шумозащитных свойств окна, рекомендуется кратковременный (5–10 минут) режим

проветривания два-три раза в день. В зимнее время помещение заполняется холодным сухим воздухом, предметы и стены в комнате не успевают остыть, а температура воздуха в помещении быстро восстанавливается.

Для герметизации притворов между рамой (коробкой) и створкой установлены два контура уплотнителя из термоэластопласта, устойчивого к воздействию влаги и ультрафиолетового излучения. Во избежание проблем, связанных с негерметичностью оконных притворов, необходимо исключить попадание на уплотнители посторонних веществ, кроме воды и специальных моющих средств.

В процессе эксплуатации, во избежание повреждения глянца на поверхности профиля, не допускайте контакта с окнами абразивных материалов, растворителей, кислотных или щелочных растворов.

При возникновении проблем, связанных с незначительным продуванием при закрытой створке, не спешите вызывать мастера. После ремонтных работ и длительной эксплуатации вблизи оживленных магистралей, как правило, уплотнители загрязняются, возможны слипание основания и лепестка уплотнителя или небольшая гофра. Проведите мероприятия по очистке уплотнителя, расправьте лепесток, распределите уплотнитель равномерно (без гофр) по периметру створки. Помните, что производитель вправе отказать в обслуживании по гарантии, если потребитель неправильно эксплуатирует изделие.

К приезду специалиста окна должны быть чистыми, подход к ним – свободным.

### Эксплуатация фурнитуры

На оконных блоках установлена высоконадежная, удобная в использовании фурнитура, позволяющая либо открыть, либо откинуть створку окна. Для этого достаточно повернуть запорную ручку в нужном направлении.

Степень прижима створки к раме (коробке) регулируется как по всему периметру, так и локально. Конструкция расположенных на раме по периметру ответных запорных планок обеспечивает свободный доступ ко всем регулируемым точкам на эксплуатируемом окне. Во избежание повышенной нагрузки на уплотнители и подвижные части фурнитуры не следует устанавливать чрезмерную степень прижима.

Во избежание преждевременного износа фурнитуры все ответственные детали необходимо смазывать согласно приведенным в настоящей инструкции указаниям. Поврежденные детали необходимо заменять. Работу по замене оконных приборов доверяйте специалистам.

### ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ФУРНИТУРЫ И РЕЖИМЫ РАБОТЫ СТВОРКИ

Режим работы створки	Положение запорной ручки относительно коробки	Положение створки
Створка закрыта	Ручка располагается вертикально, свободным концом вниз	Створка герметично прижата к коробке по всему периметру
Створка распахнута	Ручка располагается горизонтально	Створка может быть повернута относительно вертикальной петлевой оси
Створка откинута	Ручка располагается вертикально, свободным концом вверх	Створка может быть повернута (откинута) относительно нижней горизонтальной оси
Створка разгерметизирована (целевое проветривание)	Зависит от типа установленного механизма проветривания	Рама и створка не прижаты друг к другу по всему периметру

#### Требования по безопасности и меры предосторожности

• Все операции с запорной ручкой следует выполнять без чрезмерных усилий и только тогда, когда створка находится в прижатом к раме положении. Попытки изменить функцию при открытой или недостаточно прижатой к коробке створке могут привести одновременно к повороту и наклону створки – двойному открыванию. Однако если все же избежать двойного открывания не удалось, не торопитесь вызывать мастера, попытайтесь восстановить работоспособность створки самостоятельно.

Для восстановления нормального функционирования створки необходимо выключить блокиратор поворота ручки.

Для этого необходимо перевести подпружиненный клювик блокиратора, расположенный на торце створки, в вертикальное положение; удерживая блокиратор, перевести ручку в положение «Створка откинута»; прижать верхний петлевой угол створки к раме; удерживая блокиратор ручки в прижатом состоянии, перевести ручку в положение «Створка распахнута»; отпустить блокиратор.

- Не нагружайте створку дополнительной нагрузкой в вертикальном направлении.
- Не допускайте сильного нажима или соударения створки и откоса окна.
- Не вставляйте между рамой и створкой посторонние предметы.
- Для ограничения доступа детей заказывайте

средства защиты от открывания, например запирающиеся ключом оконные ручки.

- Не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре.

**Осторожно!** Захлопывание створки может привести к травме. При открывании или закрывании не ставьте руки между рамой и створкой.

- При ветре и сквозняке окна и двери должны быть закрыты на запор.

- Фиксация открытого положения створок окон и дверей возможна только при установке дополнительных деталей фурнитуры собственником квартиры (например, при установке ограничителя наклона и поворота створки – «гребенки»). Также ограниче-

ние открывания створок окон и дверей с целью предотвращения задевания створок или клапанов приточных об откос возможно только при установке дополнительных ограничителей на откос, створку или основание окна или двери собственником квартиры.

- Защита окон и дверей производится с помощью самоклеящейся пленки на производстве. Снятие защитной пленки с профиля и стеклопакетов (заполнения) со стороны помещения производится собственником квартиры. Снятие защитной пленки с профиля и стеклопакетов (заполнения) со стороны улицы производится подрядчиком по фасадным работам.

### 4.2.3 Правила ухода за ПВХ-окнами

#### Уход за ПВХ-профилем

- ПВХ-профиль необходимо очищать с помощью обычного мыльного раствора либо с помощью специальных моющих средств, не содержащих абразивных веществ.

- Моющее средство наносится мягкой тканью на поверхность рамы и оставляется до полного высыхания.

- После этого поверхность профилей необходимо протереть влажной салфеткой.

- Так как ПВХ по химическому составу неустойчив к кислотным растворам, он не должен обрабатываться химически активными веществами (спиртом, нитролаками, органическими растворителями, ацетоном). Эти замечания относятся и к ламинированному профилю.

#### Уход за фурнитурой ПВХ-окна

- Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнения или окрашивания. Следует не менее двух раз в год смазывать все подвижные составные части фурнитуры смазкой, не содержащей кислот или смол (технический вазелин, машинное масло).

- Для более качественного обслуживания оконных механизмов рекомендуется использовать средства, специально предназначенные для ухода за фурнитурой. Не допускайте применения чистящих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие фурнитуры.

#### Уход за уплотнителями на ПВХ-окнах

- Уплотнители изготовлены из современного материала, который тем не менее подвержен естественному старению.

- Для сохранения эластичности и водоотталкивающих свойств необходимо два раза в год очищать его от грязи влажной салфеткой и протирать специальными средствами (для обработки используйте хорошо впитывающую ткань).

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

#### Очистка дренажных отверстий ПВХ-окна

В каждом ПВХ-окне имеются дренажные отверстия для вывода наружу влаги. Они расположены в нижней наружной части рамы (их легко найти, открыв створку). В процессе эксплуатации нужно регулярно осматривать дренажные отверстия и при необходимости очищать их от загрязнения.

#### Регулировка элементов фурнитуры

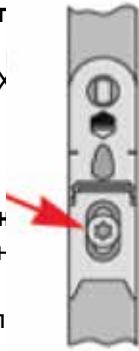
Работы по регулировке и замене элементов фурнитуры, а также снятию или установке створки окна обязано выполнять исключительно специализированное предприятие. Ваш поворотно-откидной механизм оснащен приподнимателем TREND с функцией блокиратора.

### Регулировка страховочного г теля TREND:

- Отпустить винт ключом TORX
- Установить нужную высоту.
- Винт затянуть.

### Боковые положения припод

- Надавить штифтом  $d = 2 \text{ мм}$  и внутри рычага.
- Перевести рычаг в рабочее п



### Регулировка по горизонтали и прижима створки на ножницах:

Шестигранный ключ  $d = 4 \text{ мм}$ .

### Регулировки на угловых петлях:

Шестигранный ключ  $d = 4 \text{ мм}$ .

- Регулировка по горизонтали и вертикали.

### Регулировка на прижим:

Также шестигранный ключ  $d = 4 \text{ мм}$ .



### Конденсация влаги

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

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

влаги (приготовления пищи, стирки, сушки белья и т. д.) и сразу после этого. Достаточно провести проветривание три-четыре раза в день по 15 минут, но в каждом случае это решается индивидуально, в зависимости от условий эксплуатации. Во вновь построенных домах в начальный период эксплуатации может наблюдаться некоторое повышение влажности, связанное с выделением влаги из конструкций дома. Со временем, обычно в течение одного отопительного сезона, все приходит в норму.

### Микропроветривание

Клапаны микропроветривания AIR-BOX Comfort (возможен аналог) предназначены для осуществления притока уличного воздуха с целью стабильной работы системы естественной приточно-вытяжной вентиляции. Работа таких клапанов заключается в разнице движения воздушных потоков с наружной и внутренней сторон помещения. Такой клапан не позволяет воздуху застаиваться и тем самым улучшает микроклимат в квартире. При сильных порывах ветра клапан прикрывается – и поступление воздуха дозируется. Такая система микропроветривания очень просто устанавливается при монтаже окна, закрепляется на раме и не портит внешний вид самого окна.

По своей конструкции система микропроветривания состоит из прямоугольной пластиковой коробки без крышки и без одной длинной стенки. Устанавливается такой клапан при помощи простых саморезов на оконную раму, располагаясь между рамой и створкой в верхней части окна. Вместо отсутствующей длинной стенки установлена плавающая заслонка (перо).

Принцип функционирования системы микропроветривания достаточно прост. Уличный воздух, пройдя через специальное воздухозаборное отверстие, направляется вверх и проходит между оконной рамой и створкой, потом, прогреваясь, поступает в помещение через корпус клапана микропроветривания.

### 4.2.3 Витражное остекление балконов

В современных зданиях применяется остекление балконов и лоджий. Пространство остекленных лоджий и балконов не является «теплым» помещением, где соблюдаются все требования для жилого помещения. Такое остекление выполняет роль современной декоративной оболочки здания, а также снижает влияние ветра и дождя на внешние стены.

**Конструкция остекленных балконов** выполнена из нетермоизолированных алюминиевых профилей. Заполнение проемов витражей выполнено из закаленного стекла, а нижняя часть – из триплекса.

Конструкцией витража предусмотрены влагоотводящие каналы и отверстия, которые можно увидеть на алюминиевом профиле, открыв створку. Их необходимо прочищать не реже одного раза в год. Если вода не будет отводиться беспрепятственно, она будет попадать внутрь через внутренний контур уплотнений.

**Оконные створки** нельзя открывать при сильном ветре. Уходя из квартиры, закрывайте и надежно фиксируйте все створки. Не открывайте створки во время дождя. Не разрешается подкладывать под открытую створку посторонние предметы, ограничивающие или фиксирующие открывание, – это может привести к деформациям петель. Запрещается прикреплять к створкам предметы – это может повредить конструкции створки. При открывании или закрывании створок не прилагайте значительных усилий. Не производите регулировку механизмов створок самостоятельно.

**Оконная фурнитура** створок может быть поворотной или раздвижной. Для открывания поворотных створок переведите ручку в горизонтальное положение и потяните створку на себя. Закрывание – в обратном порядке. У раздвижной створки добавляется режим проветривания. Для перевода створки в режим проветривания сдвиньте ее на необходимую величину. При открытии поворотной створки для проветривания рекомендуется зафиксировать открытую створку.

**В конструкциях** окон применены резиновые уплотнители. Они изготовлены из современного эластичного материала, который тем не менее подвержен естественному старению и износу. Для продления срока его эксплуатации, т. е. сохранения эластичности и способности задерживать сквозняки и ливни, необходимо один-два раза в год очищать их от грязи и протирать специальными средствами (силиконосодержащие смазки). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. При соблюдении этих рекомендаций конструкции останутся эластичными и водоотталкивающими.

**Загрязнения на конструкциях** можно удалять с помощью обычного моющего средства, которое не содержит абразивных веществ и растворов. Стеклоочиститель рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги можно удалить резиновой щеткой – или насухо вытереть поверхность салфеткой.

**Лоджии и балконы** являются летними нежилыми помещениями, и проектом на них не предусмотрены улучшенная отделка и утепление конструкции.

#### **Запрещается:**

- самостоятельно вмешиваться в конструкцию витражного остекления с целью утепления и т. д. Это может привести к нарушению герметичности стыковочных элементов, ухудшению вентиляции помещений, утяжелению всей конструкции витражного остекления, и, как следствие, возможна деформация конструкции;
- производить какие-либо действия с элементами и узлами крепления витражей.
- Категорически запрещается самостоятельный демонтаж створок во избежание несчастных случаев вследствие их выпадения;
- устанавливать различные крепежные изделия в алюминиевую конструкцию;
- использовать витражную конструкцию в качестве заземляющего контура электроустановок.

## Подраздел 4.3 Стены, пол, потолок

**Информация в данном разделе относится в основном к квартирам с отделкой. Но нижеуказанная информация может быть полезна и собственникам, приобретающим квартиры без отделки.**

### 4.3.1 Поверхность пола

Основой для покрытия Ваших полов служит цементно-песчаная стяжка, выполненная полусухим методом, при помощи современной немецкой техники Brinkmann Estrich с использованием фиброволокна. Обязательно устройство стяжки по балконному и оконному порогу с внешней стороны. Перед укладкой элементов покрытия пола стяжку необходимо обеспылить.

Как правило, для покрытий полов используются ламинат, линолеум и керамическая плитка. Каждый материал имеет свои требования по эксплуатации, уходу и очистке. Изучите инструкции фирм-производителей.

#### Уход за ламинатом

В Вашей квартире для покрытия полов используется ламинат класса 32 в комнатах, коридорах и кухнях, под ламинат – выполнена подложка 2–3 мм. Уложен плинтус с кабель-каналом в цвет дверей.

Высокое качество ламината сохраняется при температуре 18–25 °С и относительной влажности 40–70 %. Это – оптимальные условия для ламинированного пола, поскольку при более высокой влажности древесно-стружечные элементы ламината, как и все материалы, изготовленные из древесины, склонны к разбуханию. С другой стороны, слишком низкий уровень влажности (вызванный работой кондиционеров и наличием системы «теплых полов») в сочетании с высокими температурами вызывает усадочную деформацию. Поэтому когда в доме включено отопление, рекомендуется использовать увлажнители.

Ламинатные полы не только гигиеничны, но также предельно просты в уходе. Благодаря

особенностям изготовления верхнего слоя ламината он отталкивает пыль. Таким образом, ламинированное напольное покрытие защищено от пыли по своей природе.

Перед использованием нового покрытия прежде всего следует удалить с него стружки, опилки и пыль при помощи щетки или пылесоса. Далее необходимо тщательно очистить пол, удалив все прилипшие остатки пыли и грязи. Для этого можно воспользоваться специальными составами для чистки ламината, предлагаемыми фирмой – изготовителем полов.

Если после укладки пола на его поверхности остаются следы трудноудаляемого клея, рекомендуется использовать специальный растворитель клея для ламинатов. Его следует наносить в небольших количествах, в соответствии с инструкциями фирмы-изготовителя, так как в противном случае можно растворить клей из стыков.

Лучший способ очистки полов – это не допускать их загрязнения. Всем известно, что грязь заносится в дом с улицы, а затем втапывается в пол. Занесенная на ногах грязь портит практически любые напольные покрытия, крупный песок и другие подобные ему материалы действуют как наждачная бумага и оставляют царапины. Поэтому следует избегать попадания грязи на напольное покрытие, проще говоря – оставлять ее за порогом. Рекомендуется положить большой коврик перед входной дверью. Еще лучше иметь два таких коврика и поочередно их чистить. Вообще, следует иметь грязеулавливающие коврики во всех местах с особенно большим скоплением грязи (коридор, входная дверь).

Каждый вид напольного покрытия подвержен естественному износу и истиранию, при этом скорость износа пола находится в прямой зависимости от качества покрытия и условий его эксплуатации. Регулярный уход за полами позволяет продлить срок их службы.

Ламинированный пол имеет твердую водоотталкивающую поверхность, которая отличается долговечностью и износостойкостью. Грязь к такой поверхности не прилипает и поэтому легко удаляется.

Предварительная обработка поверхности ламината при помощи чистящих средств, образующих пленку, не требуется. Категорически запрещается применять пчелиный воск и полировочные средства, так как они не прилипают к водоотталкивающему покрытию, не проникают внутрь него и образуют некрасивые пятна. Не следует прибегать и к другим дополнительным видам обработки пола (например, очистке пескоструйным аппаратом или покрытию лаком) – это может привести к ухудшению важнейших эксплуатационных свойств ламината.

Для удаления неслежавшейся грязи при ежедневном уходе пол достаточно подвергнуть сухой чистке, т. е. просто подмести шваброй или пропылесосить, при этом лучше всего применять пылесос, специально предназначенный для полов с твердым покрытием. Для сухой чистки пола также используют ветошь со специальной пропиткой или статически заряженную ткань. Однако ежедневное применение такой пропитанной ветоши может вызвать впитывание и прогрессирующее налипание грязи.

Влажная уборка полов для удаления легких загрязнений должна производиться только хорошо отжатой (не мокрой) тряпкой. Следует обращать внимание, что мытье ламинированных полов чистой водой – не лучший способ их очистки. Желательно по возможности вообще не проводить влажную уборку пола. В случае пролива на ламинат какой-либо жидкости ее необходимо немедленно вытереть. Конечно, в случае сильных загрязнений сухая чистка пола может оказаться недостаточной, тогда все-таки придется при-

бегнуть к влажной уборке. Для нее можно использовать специальные моющие средства, предназначенные для данного типа напольного покрытия, после чего поверхность пола нужно протереть влажной тряпкой.

Для удаления сильных загрязнений лучше всего воспользоваться специальным очистителем для ламинированных полов, который рекомендует фирма – изготовитель ламината. Достаточно протереть поверхность пола в продольном (по отношению к укладке панелей) направлении предварительно намоченной в этом составе и хорошо отжатой чуть влажной тряпкой. Это позволит убрать следы от обуви, сапожного крема, восковых мелков или клея, удалить прилипшую грязь и даже следы от фломастера.

Во избежание нарушения декоративного слоя ламината никогда не следует пользоваться абразивными и щелочесодержащими чистящими средствами, а также средствами, не рекомендованными производителем покрытий.

**Категорически запрещается использовать пароочистители, поскольку горячий пар вызывает отклеивание ламината!**

**Рекомендации по удалению некоторых видов трудновыводимых пятен от EPLF** (Европейское объединение фирм – производителей ламинированных полов / Сообщество европейских производителей ламинированного паркета):

- Пятна от резины, каблуков, грязь с улицы, следы цветного карандаша и маслянистых косметических средств / Протереть сухой белой нейлоновой подушечкой;
- Пятна от фруктов, ягод, молока, пива, вина, чая, лимонада / Немедленно вытереть хорошо впитывающей тканью или, если пятна высохли, протереть соответствующим чистящим средством для ламинированных покрытий, после чего вытереть сухой тряпкой;
- Пятна от мочи, крови / Немедленно вытереть влажной тканью или, если пятна высохли, протереть сухой белой нейлоновой подушечкой. В случае прилипания высохших остатков удалить их соответствующим чистящим средством для ламинированных покрытий, после чего протереть насухо;



- Пятна от лака для ногтей, крема для обуви, полироли, смазочных масел, дегтя, пасты для шариковых ручек или фломастеров, чернил, туши для ресниц и бровей, губной помады, ко-пировальной бумаги, ленты для пишущих машинок / Вытереть тканью, пропитанной растворителем, например ацетоном, концентрированной уксусной кислотой, средством для снятия лака, универсальными растворителями, при этом расходовать растворитель следует экономно и только в пределах пятна;
- Пятна от шоколада, животных и растительных жиров / Удалить при помощи соответствующего средства для очистки ламинированных полов.

**Срок службы ламината** можно продлить, приклеив фетровые или войлочные накладки на ножки столов, стульев, шкафов и других предметов мебели. Это не только позволит избежать царапин на поверхности ламината, но и облегчит передвижение мебели с места на место. Для сохранения пола следует стараться не передвигать тяжелую мебель по полу, а, приподнимая, переставлять ее. Колесики или ролики офисных кресел, сервировочных столиков и передвижных контейнеров следует оснастить мягким покрытием – такие ролики можно узнать по их двухцветной окраске. Если на мебели установлены колесики старой конструкции с жесткими и/или острыми кромками, то их следует заменить на современные мягкие резиновые ролики.

Может случиться, что, несмотря на все меры предосторожности при эксплуатации ламинированного напольного покрытия, ему все же было нанесено небольшое повреждение. В этом случае для устранения повреждения можно воспользоваться специальной пастой необходимого цвета из ремонтного комплекта для ламината.

### 4.3.2 Поверхность стен

В квартирах без отделки – стены жилых комнат, кухонь, коридоров, прихожих выполняются с выравниванием поверхности в пределах требований строительных норм,

#### Уход за керамической плиткой

Керамическая плитка в Вашей квартире в качестве покрытия пола используется в помещениях ванной и санузла. Декор плитки подбирается в спокойных тонах. Затирка швов плитки – в цвет плитки.

Керамическую плитку можно очистить при помощи нейтрального жидкого моющего средства или средства с низким содержанием щелочи (рН 7–10), после очистки поверхность необходимо ополоснуть и дать ей высохнуть. Не рекомендуется применение абразивных моющих средств и губок, так как они могут поцарапать гладкую поверхность плитки!

Если в ванной комнате много пользуются водой и в ней постоянно сохраняется влажный и горячий воздух, то риск возникновения плесени и дефектов отделки значительно повышается. При соблюдении несложных правил этого можно избежать:

- старайтесь не лить воду впустую;
- после душа постарайтесь убирать лишнюю влагу с поверхностей;
- белье, вывешиваемое для просушки в ванной комнате, должно быть хорошо отжато; не сушите в санузле большое количество белья;
- регулярно проверяйте состояние поверхностей и конструкций;
- из множества имеющихся в продаже чистящих и моющих средств желательно выбирать те, которые рекомендуются производителем для ухода за керамической плиткой. Например, специальные средства по удалению растворов и цемента после укладки керамической плитки, мягкие моющие средства, средства для очистки плитки, средства для защиты швов от плесневых спор, водоотталкивающие средства для обработки напольной плитки, средства для ухода за полированной поверхностью керамической плитки и т. д.

с заделкой штроб строительными смесями на основе гипса.

Стены ванных комнат и санузлов – без выравнивания.

**Общие рекомендации по подготовке поверхностей к отделке:**

- обеспылить поверхность (очистить от грязи и мусора);
- выполнить грунтование (пропитку) антисептическими составами;
- выполнить грунтование адгезионными составами;
- выполнить отделку поверхности.

В квартирах с отделкой все стены жилых комнат, кухонь, коридоров, прихожих, ванных комнат и туалетов – с обязательной отделкой поверхности. В Вашем доме использованы флизелиновые обои.

**Чистовое покрытие стен** комнат, прихожих, коридоров, кухонь имеет два варианта:

- обои под покраску, без покраски;
- цветные однотонные обои, во всех помещениях одинаковые.

В ванных комнатах и туалетах – укладка плитки производства ОАО «Керамин» на стенах до потолка, с зашивкой труб (вертикальные и горизонтальные стояки) влагостойким гипроком, устройством лючков под счетчики ГВС и ХВС. Декор плитки подбирается в спокойных тонах. Затирка швов плитки – в цвет плитки. На внешних уголках – декоративные уголки ПВХ.

**4.3.3 Поверхность потолков**

В квартирах без отделки потолки во всех жилых помещениях, кухнях, ванных комнатах, коридорах, прихожих – монолитное железобетонное перекрытие без отделки поверхности.

**В квартирах с отделкой:**

- потолки жилых комнат, кухонь, коридоров, прихожих – окраска вододispersионной краской за два раза;
- потолки ванных комната и санузлов – окраска потолка влагостойкой вододispersионной краской за два раза.

**Уход за окрашенными поверхностями стен и потолков**

Окрашенная поверхность стен не предназна-

чена для регулярного интенсивного мытья. Пятна удаляются при помощи губки или салфетки, смоченной в растворе нейтрального моющего средства. Сильными моющими средствами, горячей водой и жесткими губками лучше не пользоваться!

Моющиеся обои можно бережно очистить при помощи нейтрального моющего состава: губкой или салфеткой.

Обычные бумажные обои мыть водой нельзя, их разрешается только пылесосить или протирать сухой мягкой салфеткой.

Потолочные поверхности можно пылесосить или протирать сухой тряпкой при помощи швабры.

**4.3.4 Входные и межкомнатные двери**

Входные металлические двери ДСВ комплектуются замком, ручками и глазком.

Постоянная эксплуатация дверных полотен, блоков и погонажа во всех видах жилых помещений осуществляется при относительной влажности воздуха не более 70 %.

В процессе эксплуатации на дверные полотна и дверной погонаж нельзя оказывать механическое воздействие.

Для сохранения внешнего вида покрытия полотен необходимо беречь их от воздействия прямых солнечных лучей. В противном случае частичное изменение цвета поверхности со временем практически неизбежно.

Не допускается использовать чистящие средства, содержащие абразивные материалы и сильнодействующие химические вещества (на кислотной и щелочной основе).

Допускается протирать дверные полотна и погонаж специальными аэрозольными средствами, предназначенными для полировки мебели, содержащими воск.

Замки и цилиндры необходимо предохранять от загрязнения, они имеют заводскую смазку и дополнительного ухода не требуют.

Ручки и декоративные металлические накладки необходимо очищать от загрязнения хлопчатобумажной тканью с использованием слабого мыльного раствора.

Избежать необходимости в прикладывании усилий для очистки ламинированной поверхности можно, периодически обрабатывая ее полиролью. Лучше всего, если в составе такого средства присутствует воск. Он придаст двери красивый глянец и загладит микроцарапины. Для дверей, установленных в помещениях с нормальной влажностью: проводить обработку 2 раза в год.

Рекомендуется раз в год дверь снимать с петель – для обработки механических деталей и очистки труднодоступных мест.

### 4.3.5 Крепление на стены и потолок

Если Вы хотите повесить что-нибудь на стену или потолок, выберите оптимальный для этого способ и тип крепежа.

Выбор типа крепежа и его способа должен производиться по нескольким параметрам: – материал конструкции, на которую будете крепить;

– нагрузка, которую будет передавать крепеж на конструкцию.

Выбор крепежа необходимо осуществлять в соответствии с рекомендациями изготовителя крепежа.

В ходе эксплуатации периодически проверяйте состояние крепежного соединения, это позволит предотвратить повреждения стеновой и потолочной поверхности, а также самого предмета. Чтобы крепеж не вышел из строя, старайтесь не перегружать его.

#### Рекомендации:

1) Проходы и отверстия для дополнительных электрических коробок вырезаются алмазным или твердосплавным инструментом. Крепежные отверстия в панелях можно сверлить обычной дрелью. Будьте внимательны: внутри стен, потолков и полов имеются каналы, по которым проходят электрические провода и трубы! При пилении и сверлении необходимо применять респиратор, маску и ушные протекторы. Нельзя использовать молоток или отбойный молоток, чтобы сделать проемы!

2) Легковесные предметы (например, картины и декоративные элементы) можно повесить при помощи латунного анкера, например Sormat MSA 5 + винт M5 (отверстие  $d = 6$  мм).

Для более тяжелых предметов (раковин, вешалок, полок, шкафчиков) потребуются пробки, работающие в стене как обычные, и сворачивающиеся бантиком, если отверстие приходится на внутренние пустоты. Размер пробки выбирается в соответствии с массой предмета, например: Wurth Zepa Shark W-ZX 5/31, 6/36 или 8/51.

**Внимание!** Крепежный винт должен быть длиннее пробки, только в этом случае крепеж будет работать правильно, образуя бантик.

Выполнение крепления к стеновым конструкциям:

- Сначала расставьте мебель и только потом начинайте развешивать предметы на стены, тогда не придется сверлить лишние отверстия.
- Выясните, из какого материала сделаны стены (материал и конструкция стены), какой тип и способ крепежа для них подходят.
- Будьте осторожны: в стене могут проходить электропроводка или водопроводные трубы. Если это возможно, то лучше используйте способ крепежа, рекомендуемый фирмой – производителем материалов. Сверление стен выполняйте строго согласно инструкции к установке данного вида крепежа.

3) Для того чтобы прикрепить тяжелый предмет к железобетонным стенам, используйте более надежный способ крепежа. Чтобы сделать отверстие, понадобятся так называемая ударная дрель (перфоратор) и сверло нужного размера с твердым наконечником. Глубину отверстий лучше делать не более 40 мм.

4) На стены, облицованные кафельной плиткой, крепление производится в межплиточные швы при помощи сверла, диаметр которого не должен превышать ширину шва. Это поможет избежать раскалывания плитки.

**ВАЖНО!** Перед установкой крепежа нужно убедиться, что в точке крепления не проходит инженерных коммуникаций (электропроводка, водопроводные и теплопроводные трубы).

С помощью комплекта LKZ-700 (SoneI) или его аналогов – для поиска скрытых коммуникаций – Вы сможете выполнить:

- поиск проводок в потолках, стенах и полах;
- поиск места повреждения кабеля;
- идентификацию выключателей и предохранителей;
- поиск сужений в кабельных каналах;
- поиск трассы кабеля на глубине до 2 м;
- поиск трассы водопроводных труб и труб теплоснабжения;
- поиск отдельных жил в системе проводов и кабелей;
- обнаружение направления каналов и отверстий;
- обнаружение нелегальных обводов счетчиков электрической энергии.

## РАЗДЕЛ 5 Центральное отопление

### Подраздел 5.1 Общая информация

Отопление в доме центральное, источником теплоснабжения здания является тепловая сеть. Температура воды выставляется автоматически, в соответствии с температурой наружного воздуха. Отопление жилых помещений осуществляется по коллекторной схеме с лучевой разводкой трубопроводов из металлопластиковых труб. Для учета расхода теплоты на отопление каждой квартиры, установлены теплосчетчики с расходомерами на этажном коллекторе.

Отопление помещений осуществляется стальными панельными радиаторами. Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания осуществляется автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование, регулирующее температуру теплоносителя и ведущее учет тепловой энергии, потребленной домом, смонтировано в тепловом пункте, расположенном в цокольном этаже здания. Поквартирная разводка трубопроводов выполнена от поэтажных коллекторов, где установлены счетчики тепла. Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов на них установлены клапаны терморегуляторов (головка терморегулятора в комплект поставки не входит, но ее можно купить и установить).

Неравномерный прогрев нагревательных приборов (в верхней части горячее, чем в нижней) нормален для принятой системы отопления и свидетельствует о завоздушивании нагревательных приборов.

Простейшие профилактические действия по устранению этой проблемы отражены в разделах 5.2–5.4 настоящего документа. Рекомендации по эксплуатации: перед началом отопительного сезона и через каждые

три-четыре месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли. Уход за отопительными приборами и трубопроводами заключается в периодическом мытье их влажной ветошью, губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе.

Оптимальная (допустимая) температура воздуха в отопительный период: в жилых комнатах – 20-22 (18-24) °С, в кухне, туалете – 19-21 (18-26) °С.

#### **ВНИМАНИЕ:**

- не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставлять на них);
- не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без согласования с организацией, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке. В первый – после ввода дома в эксплуатацию – отопительный период на системе отопления ведутся наладочные работы по ее тепловой балансировке. Любое вмешательство в систему отопления в этот период недопустимо;
- квартирная лучевая разводка осуществляется в толщине пола (при производстве ремонтных работ необходимо учитывать данные обстоятельства);
- не допускается закрывать радиаторы мокрым бельем и закладывать вещами;
- не допускается заделывать отопительные приборы в конструкции стен, закрывать к ним доступ воздуха, наращивать ширину подоконных досок (перекрывать поднимающийся поток теплого воздуха). Теплоотдача отопительных приборов в этом случае значительно уменьшается за счет нарушения циркуляции воздуха.

## Подраздел 5.2. Терморегуляторы: настройка и эксплуатация

Главная задача любой системы отопления – обеспечить в отапливаемом помещении комфортную температуру воздуха. Эта температура может быть разной, в зависимости от назначения помещения, но неизменность в течение дня.

Тепловая энергия поступает в помещение от системы отопления через отопительные приборы. Количество тепловой энергии, отдаваемое отопительными приборами, регулируется объемом теплоносителя, поступающего в них. Устройством, которое регулирует поток теплоносителя, поступающего в радиатор, является вентиль или клапан (от немецкого Ventil – «клапан»), который может быть ручным либо автоматическим.

В реальных условиях в помещении всегда происходит теплообмен с окружающим пространством. Это приводит к притоку или оттоку тепла из помещения и, следовательно, к повышению или понижению температуры воздуха в нем.

Для того чтобы восстановить тепловой баланс в помещении, необходимо уменьшить либо увеличить количество теплоты, поступающее в помещение от тепловых приборов. Эту задачу выполняют регулировочные вентили, которые устанавливают на подводящих трубах отопительных приборов. Так, на Вашем радиаторе имеется клапан с ручным управлением (крышка клапана), который обеспечивает увеличение потока теплоносителя (температуры радиатора) при откручивании крышки клапана по часовой стрелке (вплоть до ее снятия) или уменьшение потока теплоносителя (температуры радиатора) при закручивании крышки клапана против часовой стрелки.

Принцип работы регулировочного вентиля основан на перемещении штока при откручивании-закручивании крышки клапана, который открывает-перекрывает канал с теплоносителем. При установке соответствующей термоголовки данный процесс можно автоматизировать.

Существует мнение, что в городской квартире устанавливать терморегуляторы бесполезно, поскольку они быстро засоряются и перестают пропускать воду в радиаторы. Опасность этого очень преувеличена.

Во-первых, в Санкт-Петербурге вода не такая уж и плохая, разве только в старом жилом фонде с изношенными коммуникациями. Случаи, когда терморегулятор перестает пропускать в радиатор теплоноситель, крайне редки даже после пяти лет эксплуатации. Во-вторых, простейшие профилактические действия помогут намного уменьшить вероятность засорения канала терморегулятора, а именно:

- По окончании отопительного сезона максимально откройте клапан терморегулятора, повернув головку влево до упора. Канал будет открыт, иголка штока из него выйдет, и засориться он не сможет.

- Для долговременной эксплуатации радиаторов и во избежание проблем в системе отопления необходимо периодически стравливать воздух через кран Маевского. Кран Маевского предназначен для стравливания воздуха из систем водяного отопления и отопительных приборов (алюминиевых, стальных и биметаллических радиаторов), эксплуатируемых при давлении до 6 кгс/см<sup>2</sup> и температуре до 150 °С. Кран Маевского установлен в одном из верхних узлов подключения (для предотвращения завоздушивания системы).

## Подраздел 5.3 Эксплуатация системы отопления

Эксплуатационный персонал УК в течение первых дней отопительного сезона должен проверить и произвести правильное распределение теплоносителя по системам отопления, в т. ч. по отдельным стоякам. Распределение теплоносителя должно производиться по температурам возвращаемой (обратной) воды по данным проектной или наладочной организации.

При текущем и капитальном ремонте пришедшие в негодность нагревательные

приборы, трубопроводы, запорно-регулирующая арматура, воздуховыпускные устройства и другое оборудование должны быть заменены.

Промывка систем теплоснабжения должна производиться ежегодно после окончания отопительного периода, а также монтажа, капитального ремонта, текущего ремонта с заменой труб (в открытых системах – до ввода в эксплуатацию – системы также должны быть подвергнуты дезинфекции).

## Подраздел 5.4 Прочистка, удаление засора крана Маевского. Устранение неисправности вентиля

На практике бывают случаи, когда при открытии крана Маевского и водоразборного крана не идут ни воздух, ни вода. Это свидетельствует о засорении крана Маевского или неисправности водоразборного крана.

Засор крана Маевского устраните следующим образом:

- открутите шток и иголкой прочистите отверстие. Постарайтесь до появления воды закрутить шток крана;
- для проверки исправности вентиля или водоразборного крана и устранения их неисправности сообщите в УК о необходимости перекрытия стояка отопления (с помощью запорно-регулирующей аппаратуры, в качестве которой используются вентили или бронзовые пробковые сальниковые краны). Если же после прочистки крана Маевского и устранения неисправности водоразборного крана через них не идут ни воздух, ни вода, то УК приступает к проверке исправности вентиля на стояке.

Для выполнения этих операций представители УК:

- перекрывают отопление части дома путем перекрытия вентилей или задвижек на разводке-крыле в подвале;
  - для проверки и устранения неисправности вентиля на стояке выворачивают крышку корпуса крана, сменяют и закрепляют прокладку из твердой теплостойкой резины;
  - устанавливают корпус крана на место и заворачивают крышку. Вентили после устранения неисправности оставляют в закрытом состоянии;
  - после открытия задвижек вначале открывают вентиль на подающем стояке, а затем на обратном. В противном случае напором воды может быть сорван клапан вентиля, установленного на подающем стояке.
- В случае если операции по устранению за-воздушивания системы не приведут к положительному результату, приступают к поиску и устранению засора стояка или подводки к отопительным приборам.

## РАЗДЕЛ 6 Внутренний водопровод и канализация

### Подраздел 6.1 Общая информация

#### Памятка для жильцов:

- О любых протечках смесителей или сантехнических приборов сразу же сообщайте представителю УК.
- Для полоскания посуды не используйте проточную воду, просто удаляйте с тарелок остатки пищи, прежде чем мыть их.
- Регулярно прочищайте на смесителе насадку-рассекатель.
- Чтобы выявить неисправность сливного механизма унитаза, поместите кусочек туалетной бумаги на заднюю стенку чаши и посмотрите, намокает он или нет.
- Помните, что горячая вода дороже холодной!

**Внимание!** В конструкциях перекрытий, стен и перегородок проходит сеть инженерных коммуникаций.

**Внимание!** Для исключения аварийной ситуации перед выполнением работ, связанных с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования); перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения,

необходимо получить в УК разрешение на выполнение работ и копии исполнительных схем положения строительных конструкций.

Перед выполнением работ, связанных с сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.), необходимо уточнить в УК возможность и определить (при необходимости – с использованием приборов) рекомендуемые места для выполнения этих работ.

Поиск скрытых коммуникаций (проводов, кабелей, труб) Вы сможете выполнить с помощью комплекта LKZ-700 (Sonel) или его аналогов (см. раздел 4.3.4 настоящего документа).

Определить толщину защитного слоя бетона и месторасположение арматуры Вы сможете с помощью прибора «Поиск 2.51» (НПП «Интерприбор», Челябинск) или его аналогов, а диаметр и расположение арматуры – с помощью прибора ИПА-МГ4 (СКВ «Стройприбор», Челябинск) или его аналогов.

### Подраздел 6.2 Водоснабжение и водоотведение

#### 6.2.1 Общая информация

В жилых домах «ЦДС» имеются внутренний противопожарный и хозяйственно-питьевой водопровод. Внутренние системы водоснабжения выполнены с двухзонной (верхней и нижней) разводкой магистралей.

На всех водопроводных стояках в подполье установлены вентили для отключения стоя-

ка на случай ремонта.

Обеспечение горячей водой осуществляется от теплообменников, расположенных в тепловом пункте. На вводах горячей и холодной воды в квартиру установлены отсечные краны, фильтры грубой очистки, регуляторы давления (верхняя зона) и счетчики расхода



холодной и горячей воды. Водопроводные трубы выполнены из полипропилена. В квартирах с отделкой в декоративных коробах предусмотрены смотровые лючки, дающие возможность снимать показания счетчиков, контролировать состояние труб, сантехнической арматуры и их соединений.

**Внутренняя сеть канализации** проложена открыто из пластиковых труб.

Внутренние системы канализации имеют выпуски в смотровые колодцы дворовой сети от каждой секции дома отдельно или общие выпуски в торцах здания от объединенного сборного трубопровода, проложенного в подвале.

**Внимание!** Канализационные сети предназначены для перемещения далеко не всех видов отходов.

Ниже приведен перечень предметов и веществ, которые, во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности, запрещается выбрасывать в канализацию:

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- кофейная гуща;
- сигаретные окурки;
- газетная и оберточная бумага;
- текстиль;
- песок;
- строительные отходы;
- жир, масло, бензин, растворитель и пр.;
- проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т. д.);
- прокладки, подгузники;
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

## 6.2.2 Эксплуатация систем

Для возможности осмотра и ремонта арматуры и трубопроводов водоснабжения и канализации должен быть обеспечен свободный доступ в шахты, в которых проходят стояки. Для обеспечения качественной работы и увеличения срока службы установленного в вашей квартире сантехоборудования, недопущения нанесения ущерба другим квартирам собственники квартир обязаны:

В каждой точке канализационного слива имеется водяной затвор, препятствующий распространению запахов. Жильцы квартиры должны самостоятельно выполнять прочистку водяных затворов в местах канализационного слива (умывальники, кухонные раковины, напольные трапы).

Если Вы долго (более месяца) не пользуетесь водой, то водяной затвор может пересохнуть и в помещении может появиться неприятный запах. На период Вашего отсутствия можно защитить водяной затвор напольного трапа при помощи капли растительного масла, которое не даст воде испариться.

В местах присоединения канализационных стояков к магистрали установлены ревизии для прочистки сети, ревизии установлены также на отдельных этажах.

**Внимание!** Запрещается перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки. Канализационный стояк на последнем этаже переходит в вытяжную канализационную трубу, которая выводится выше кровли на 0,7 м и заканчивается обычно флюгаркой.

Также в квартирах с отделкой предусмотрена установка следующих сантехнических приборов:

- ванна акриловая (возможен поддон душевой стальной рифленый);
- смеситель для ванны;
- умывальник с отверстием;
- смеситель для раковины;
- унитаз-компакт.

– не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры, оберегать их от ударов, падений на них каких-либо предметов и от механических нагрузок;

– регулярно осматривать, в т. ч. через смотровые лючки, состояние трубопроводов и их сопряжений, санитарных приборов и гибких подводок к ним, примыкания ванны или

душевого поддона к стенам: нет ли протечек, капанья, луж, сырости;

– при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению;

– содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Моющие средства, применяемые для чистки эмалированных поверхностей (ванна, душевой поддон), не должны содержать кислот, растворителей и абразивных частиц, в противном случае после чистки эмалевое покрытие может потерять гладкость и блеск; изделия из санитарной керамики (унитаз, умывальник и пр.) рекомендуется чистить только средствами, предназначенными для керамических изделий. Для предотвращения повреждения эмали не рекомендуется использовать химически активные вещества, содержащие кислоту;

– к коробам с сантехническим оборудованием должен быть обеспечен доступ для их осмотра и необходимого ремонта;

– для предупреждения протечек в Ваше отсутствие в квартире обязательно перекрывать отсечные краны на вводах в квартиру. Краны находятся над счетчиками расхода воды в декоративных коробах. Проследите, чтобы перекрыты были все стояки в квартире: и в санузле, и на кухне.

**Внимание:**

– не допускаются перенос, замена инженерных сетей, санитарно-технического оборудования без согласования с управляющей домом компанией;

– не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

– не допускается прикладывать нагрузки, на которые сантехоборудование квартиры не рассчитано (например, вставить на край ванны, на унитаз, ронять тяжелые предметы и пр.). Душевые поддоны не рассчитаны на чрезмерно большие нагрузки: применяемые крепления и опоры рассчитаны на нагрузку не более 100 кг;

– не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

– не допускается бросать в унитазы песок, строительный и бытовой мусор: тряпки, кости, стекло, жир, масло, подгузники, гигиенические прокладки, металлические, дере-

вянные и прочие твердые предметы, а также предметы, способные увеличиваться в объеме при соприкосновении с водой (например, наполнители туалетов для животных);

В случае засора канализационной сети не допускается использовать санитарные приборы до восстановления ее работоспособности.

В каждой точке канализационного слива (выпуски умывальников, кухонных раковин, ванн, душевых кабин), в унитазах имеется водяной затвор, препятствующий распространению запахов. Собственники квартиры должны самостоятельно выполнять прочистку водяных затворов в местах канализационного слива: умывальники, кухонные раковины, унитазы, ванны, душевые кабины.

Если Вы длительное время (более месяца, а при высокой температуре в квартире – и менее) не пользуетесь водой, то водяной затвор может пересохнуть и в помещении появится неприятный запах.

На время длительного отсутствия рекомендуем предпринять меры, предотвращающие высыхание водяного затвора: держать крышку унитаза в закрытом положении, на сливные отверстия раковин, ванной, душевой кабины установить штатные резиновые пробки. Если пересыхание случилось (для появления запаха из канализационного стояка достаточно водному столбу опуститься на несколько сантиметров), то необходимо несколько раз слить воду в сантехприборах и неоднократно проветрить помещение для нормализации микроклимата в квартире.

При отключении сантехприборов от снабжения водой на длительный период (более месяца) возможны рассыхание уплотнительных прокладок и их последующее протекание.

После включения водоснабжения изначальная функция прокладок должна восстановиться. Если этого не происходит, нужно произвести их замену.

### 6.2.3 Полотенцесушитель

#### Назначение изделия

В ванных комнатах Вашего жилого дома предусмотрен водяной полотенцесушитель из нержавеющей стали, предназначенный для обогрева ванных комнат и санузлов, а также для сушки полотенец и других текстильных изделий в этих помещениях. Водяной полотенцесушитель (отопление) присоединен к системе горячего водоснабжения.

#### Эксплуатация полотенцесушителя

В процессе эксплуатации полотенцесушителя следует оберегать его полированную поверхность от механического воздействия твердых предметов, а также от воздействия агрессивных сред. Категорически запрещается протирать полотенцесушитель порошковыми чистящими средствами, содержащими абразивные частицы. Для ухода за поверхностью полотенцесушителя рекомендуется использовать жидкие моющие средства бытового назначения.

Обращаем Ваше внимание, что полотенцесушитель не предназначен для несения больших механических нагрузок. Категорически запрещается подвешивание к полотенцесушителю грузов, а также использование его для занятий спортом и иных целей, не связанных с его назначением; максимально допустимая нагрузка на полотенцесушитель – 4 кгс.

Полотенцесушитель рассчитан на эксплуатацию в системе со следующими характеристиками:

- номинальное давление – от 0,4 до 0,8 МПа (от 4 до 8 кгс/см<sup>2</sup>);
- максимальное давление – 2,5 МПа (25 кгс/см<sup>2</sup>);
- номинальная температура теплоносителя (воды) – до 100 °С.

**Внимание!** При необходимости замены полотенцесушителя его установка в помещении и подключение к системе водоснабжения (отопления) должны производиться только организацией, имеющей соответствующую лицензию (допуск).

**Внимание!** Подключая полотенцесушитель самостоятельно или с помощью организации, не имеющей лицензии (допуска) на оказание услуг по монтажу оборудования зданий, Вы принимаете на себя ответственность за возможные последствия некачественного монтажа и лишаетесь права воспользоваться гарантией изготовителя. После подключения полотенцесушителя рекомендуется вызвать представителя УК и составить акт приема работ.

В случае появления на поверхности полотенцесушителя или под ним капель воды следует незамедлительно вызвать специалиста УК для определения причины протечки и ее устранения.

## РАЗДЕЛ 7 Вентиляция

Помещения жилой части Вашего дома оснащены естественной вытяжной вентиляцией, собранной из бетонных вентиляционных блоков. Она спроектирована и выполнена в соответствии с требованиями СНиП, а объем проходящего через вентиляционное отверстие воздуха за единицу времени рассчитан в соответствии с площадью помещений. В квартире предусмотрено два-три вытяжных отверстия, выходящих в вентиляционные стволы. Вентиляционные отверстия располагаются в кухне и в санитарных узлах. Система естественной вентиляции не содержит электрооборудования.

**Внимание!** Запрещается закрывать либо частично перекрывать отверстия для вентиляции, а также пробивать дополнительные отверстия в вентблоках!

Перемещение воздуха происходит за счет разности температуры, давления воздуха снаружи и внутри помещения. Отработанный воздух удаляется непосредственно из зоны его наибольшего загрязнения, т. е. из кухонь и санитарных помещений, посредством естественной канальной вентиляции (тяги). Его замещение происходит за счет наружного воздуха, поступающего через негерметичности наружных ограждений (главным образом оконные заполнения), иные приточные устройства и посредством проветривания помещений. Для постоянного воздухообмена в квартире необходимо держать открытыми клапаны приточного воздуха, установленные на окнах.

Эффективность работы естественной вентиляции зависит от многих факторов: скорости и направления ветра, температуры воздуха, высоты, на которой находится помещение, состояния воздухопроводов. Кроме конструкции самой системы и погодных условий, на работу естественной вентиляции оказывают влияние планировка квартиры, размеры и воздухопроницаемость окон, входных дверей, наружных стен.

В отдельных случаях в квартирах верхних этажей домов без чердачных помещений могут устанавливаться электрические вентиляторы. Их установка обусловлена недостаточной высотой вентиляционного канала, выходящего на кровлю. Параметры (производительность) этих вентиляторов определяются расчетом, и их установка предусмотрена проектом. При благоприятных внешних условиях вентиляция осуществляется естественным путем, однако если необходимо произвести интенсивное проветривание помещения, нужно включить вентилятор.

Следует учитывать, что монтаж на системе вентиляции дополнительных устройств (вентиляторы, кухонные вытяжки и др.), не предусмотренных проектом, может влиять на ее работу в целом. Поступление воздуха через вентиляционные отверстия («опрокидывание» воздушного потока) при включении дополнительных устройств свидетельствует об отсутствии притока воздуха в квартиру через плотно закрытые окна. Мощность дополнительного вентилятора или кухонной вытяжки должна рассчитываться специалистами и зависеть от предоставляемого притока воздуха. Как правило, проектом предусмотрены дополнительные устройства на оконных блоках для улучшения работы естественной вентиляции – это различные приточные клапаны, возможность осуществления «микропроветривания».

Система вентиляции – одна из важнейших систем дома, создающая комфортные условия Вашего проживания. Ее нормальная работа обеспечивает поддержание в квартире оптимального микроклимата, в частности – относительной влажности воздуха, которая должна составлять 30–45 %.

## РАЗДЕЛ 8 Электрооборудование и слаботочные сети

### Подраздел 8.1 Электрооборудование квартиры

С учетом роста количества бытовых электроприборов в квартирах и тенденции к их дальнейшему увеличению на ближайшую перспективу, при проектировании Вашего жилого дома предусмотрен перспективный рост расчетных нагрузок в различных элементах внутридомовых электрических сетей.

При определении расчетной силовой нагрузки Вашего жилого дома учтены расчетные нагрузки квартир, расчетные нагрузки силового оборудования (лифтовых установок и электродвигателей сантехнического оборудования) жилого дома и расчетные нагрузки на вводах в дом.

Электроснабжение дома осуществляется в соответствии с техническими условиями по двум взаиморезервируемым кабельным вводам на ГРЩ1, ГРЩ2.

Распределительные этажные щитки типа ЩРЭ, с автоматическими выключателями для защиты вводов в квартиры, устанавливаются в поэтажных коридорах.

Ввод электроэнергии в квартиры однофазный, потребляемая мощность квартиры – 10 кВт. В квартирах предусматриваются квартирные щитки типа ЩК с двухтарифными счетчиками электроэнергии на вводе в квартиры и автоматическими выключателями на групповых линиях. На розеточной сети кухни и ванной комнаты устанавливаются дифференциальные автоматы.

В жилых комнатах, кухнях, передних квартир предусматривается установка клеммных колодок для подключения светильников, а в кухнях и коридорах, кроме того, подвесных патронов, присоединяемых к клеммной колодке. В ванных комнатах устанавливается герметичный светильник, в туалетах – настенные патроны.

Во всех комнатах, прихожей предусмотрены розетки с защитными шторками, а в ванной комнате – влагозащищенная розетка для подключения стиральной машины и клеммная коробка заземления (система уравнивания потенциалов). В кухне проложен ввод для электрической плиты. Электроплитами и розетками для их подключения квартиры не комплектуются.

В Вашей квартире смонтирована скрытая (проведенная в строительных конструкциях) электропроводка.

#### Учет электроэнергии

Общий технический учет электроэнергии осуществляется на питающих вводах ГРЩ двухтарифными счетчиками трансформаторного включения с классом точности 1.0. Учет общедомовых потребителей предусмотрен на ГРЩ двухтарифными счетчиками прямого включения с классом точности 1.0. Учет электроэнергии, потребляемой квартирами, осуществляется двухтарифными счетчиками учета расхода электрической энергии с классом точности 1.0, устанавливаемыми в квартирных щитках.

#### Меры безопасности

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в электрических сетях предусмотрены защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания.

Электроснабжение электроприборов в квартирах осуществляется от квартирных щитков, установленных в прихожих, возле входной двери. В щитке смонтированы двухтарифный счетчик с режимами «день-ночь», паспорт на который находится в управляющей компании, и автоматические выключатели:

– УЗО – устройство защитного отключения. Если вдруг в квартирной группе штепсельных розеток ванной и кухни возникает утечка, УЗО немедленно разрывает цепь. Работоспособность данного устройства необходимо проверить, нажав на нем специально предусмотренную для этой цели кнопку «Тест»;

– предусмотрены автоматы на группу освещения, группу штепсельных розеток комнат; на электрическую плиту установлен отдельный автомат.

Перед входной дверью в квартиру смонтирована кнопка электрического звонка, а сам звонок расположен в квартире.

Для обеспечения безопасной работы электроприемников на вводе в здание выполняется система уравнивания потенциалов (в соответствии с ПУЭ и техническим циркуляром № 6/2004, для дополнительной защиты от поражения электрическим током розеточная сеть ванной комнаты / санузла и кухни защищена устройством защитного отключения, расположенным в квартирном электрощитке).

Также – для защиты пользующихся ванной от поражения «блуждающим» током – в ванной комнате выполнена система дополнительного уравнивания потенциалов, т. е. специальный прилив на корпусе ванны присоединен к трубопроводу водопровода металлическим проводом диаметром не менее 5 мм.

Для поддержания работоспособности УЗО рекомендуется раз в месяц проводить их тестирование.

Согласно инструкции изготовителя, тестирование производится нажатием на кнопку «Тест», расположенную на корпусе прибора в электрощитке, при этом исправный прибор должен отключиться.

**Внимание!** В случае неоднократного отключения защитного аппарата (УЗО), установленного в квартирном электрощитке, необходимо прекратить эксплуатацию системы и обратиться за помощью к электрику УК. Рекомендации по эксплуатации:

– не поручайте подключение электроплит и стиральных машин к сетям случайным людям (пользуйтесь специализированными сервисными службами);

– запрещается одновременно подключать к электросети электроприборы суммарной мощностью выше мощности, выделенной на квартиру;

– запрещается одновременно включать несколько потребителей тока (ламп, утюгов и т. п.) в одну розетку с помощью тройника, поскольку возможны перегрузка электропроводки и замыкание; удлинители предназначены для кратковременного подключения бытовой техники, после использования их следует отключать. Кабель удлинителя нельзя прокладывать под напольными ковровыми покрытиями, через дверные пороги; любое вмешательство в стационарную проводку запрещено;

– не применяйте электрические приборы, не имеющие соответствующих сертификатов и допусков, пользуйтесь современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;

– не допускается применение самодельных электронагревательных приборов и электроплит для обогрева помещений;

При правильной эксплуатации электрические сети квартиры не требуют обслуживания, ремонт сети производится в случае обнаружения неисправности. Для производства электромонтажных работ требуется определенный уровень профессиональной квалификации (не поручайте выполнение работ случайным людям).

Ответственность за правильное и безопасное использование электробытовых приборов и оборудования несет владелец.

**Если вы производите в квартире ремонтные работы:**

– не допускайте выполнения отверстий и борозд (штроб) в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки (наличие электропроводки в стенах и перегородках может быть определено по расположению розеток и выключателей либо с помощью специальных приборов типа LKZ-700);

– не допускайте выполнения борозд (штроб) глубже 25 мм, так как это может нарушить способность стены нести расчетную нагрузку;

– не допускайте производства ремонта электропроводки, розеток, выключателей, навешивания люстр и других электротехнических изделий при включенном электропитании в сети.

**Внимание!** Для исключения аварий:

- перед выполнением работ, связанных с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения, необходимо получить в УК разрешение на выполнение работ и копии исполнительных схем положения строительных конструкций;
- перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.), нужно уточнить в УК возможность и

определить (при необходимости – с использованием приборов) рекомендуемые места для выполнения этих работ.

Убедиться в отсутствии электропроводки в месте производства работ можно при помощи индикатора скрытой электропроводки. Розетки, выключатели и внешний кабель не должны иметь повреждений. При возникновении неисправности немедленно прекратите использование электрического пробора и обратитесь за помощью к специалисту по ремонту и обслуживанию электрооборудования.

**Внимание!** Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные

## 8.1.1 Что можно сделать без специалиста

Главное ограничение заключается в том, что неспециалисту запрещается выполнять стационарный электромонтаж. Для производства непосредственно электромонтажных работ требуются специальные разрешения и определенный уровень профессиональной квалификации.

**Внимание!** Любое вмешательство в стационарную проводку запрещено.

Разрешается самостоятельно выполнять замену лампочек в осветительных приборах. В квартире всегда должны быть запасные электролампочки.

Также Вы можете самостоятельно присоединить потолочный светильник к разъему

для осветительного прибора, предварительно отключив напряжение при помощи главного выключателя, расположенного в групповом щите. Светильник обязательно вешать на потолочный крюк, не оставляйте его висеть на проводах.

Кроме того, Вы можете выполнить демонтаж и установку розеток, например при наклеивании обоев и покраске стен. Прежде чем приступить к работе, убедитесь в отсутствии напряжения в распределительной коробке при помощи пробника.

**Внимание!** Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.

## Подраздел 8.2 Радиофикация

Ваш дом, согласно проекту, подключен к радиотрансляционным сетям. Радиофикация объекта обеспечена ПАО «Ростелеком» в сети абонентского доступа по технологии GPON (технологии IPTV).

Радиоканалы доступны для прослушивания на телевизионном приемнике абонента аналогично телевизионным программам.

По сетям радиовещания Вы получите информацию о событиях, происходящих в мире и стране, Вашем городе и районе, а также централизованное оповещение о чрезвычайных ситуациях по сигналам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям (ГОЧС).

Рекомендуемые правила эксплуатации сети радиовещания в вашей квартире:

- Set Top Box использовать по назначению;
- не пытаться разбирать или подключать другие типы устройств;
- берегите оборудование, установленное в Вашей квартире, – это залог Вашего комфорта и безопасности.

**Внимание!** Абонентские оптические кабели от этажного щита в квартиры предусмотрено прокладывать (с установкой сопутствующего оборудования) после заключения индивидуальных договоров на услуги связи между абонентами и оператором связи.

## Подраздел 8.3 Телефонизация

В Вашем доме предусмотрена 100%-я телефонизация квартир, которая обеспечивается путем использования технологии пассивной оптической сети (PON – Passive Optical Network).

Телефонная розетка (Set Top Box) прослужит долгие годы при правильной эксплуатации:

- используйте правильные соединительные элементы (шнуры, кабели), подходящие для

данного типа розетки, применяя инструкцию, паспорт завода-изготовителя;

- не применяйте агрессивных и химически активных средств при чистке устройства.

**Внимание!** Абонентские оптические кабели от этажного щита в квартиры предусмотрено прокладывать (с установкой сопутствующего оборудования) после заключения индивидуальных договоров на услуги связи между абонентами и оператором связи.

## Подраздел 8.4 Телевидение

В Вашем доме предусмотрена система кабельного телевидения для приема кабельных телевизионных программ и их трансляции в распределительную кабельную сеть.

Передача цифрового телевизионного сигнала обеспечивается ПАО «Ростелеком» (возможны и другие операторы связи) в сети доступа по технологии GPON в каждую точку абонентов по технологии IPTV. Телевизионный сигнал на вход телевизионного приемника абонента предоставляется от устанавливаемого ПАО «Ростелеком» устройства декодирования цифрового телевизионного сигнала (Set Top Box), включаемого в ONT.

IPTV-услуга предоставления доступа к телевизионным каналам и другому контенту в цифровом качестве обеспечивается ПАО «Ростелеком».

В случае некачественного приема телепрограмм обратитесь к поставщику услуг, в ремонтную службу.

**Внимание!** Абонентские оптические кабели от этажного щита в квартиры предусмотрено прокладывать (с установкой сопутствующего оборудования) после заключения индивидуальных договоров на услуги связи между абонентами и оператором связи.



## Подраздел 8.5 РАСЦО

В Вашем доме предусмотрена установка региональной автоматизированной системы централизованного оповещения (РАСЦО) населения Санкт-Петербурга. Сигналы оповещения предназначены для информирования населения и сотрудников встроенных помещений о событиях, происходящих в ведомстве ГО и ЧС.

Сигналы звукового оповещения распределяются на речевые оповещатели, расположенные в жилых корпусах во встроенных помещениях и помещениях автостоянки (охрана автостоянки, помещение хранения автомобилей), и рупорные громкоговорители на кровле всех жилых корпусов.

## Подраздел 8.6 Домофония

В доме предусмотрена система домофонной связи. Выполнена подготовка к организации аудио/видеодомофонной связи. Для дальнейшего подключения этих опций Вам необходимо обратиться в управляющую домом компанию. Блок вызова, установленный у входных дверей в подъезд, дает возможность связаться со всеми квартирами подъезда и открывать двери в подъезд:

- считыванием специального ключа при прикладывании;
- при помощи связи «посетитель – жилец»;
- при помощи связи «посетитель (или жилец) – диспетчер (консьерж) К1» при возникновении чрезвычайных ситуаций.

После прикладывания ключа домофона к

считывающему устройству на срабатывание замка требуется 1,5–2 секунды. Выдерживайте этот интервал времени, не прилагайте преждевременно усилий для открывания двери.

При получении сигнала абонент должен принять правильное решение на доступ посетителя в подъезд:

- «Запрет» на вход – абонент устанавливает трубку в держатель.
- «Разрешение на вход» – нажать кнопку на трубке КПУ.

В доме предусмотрена система видеонаблюдения за прилегающей территорией. Изображение с видеокамер выведено на пульт диспетчера дома.

## **РАЗДЕЛ 9**      **Обеспечение учета используемых энергетических ресурсов и применения приборов учета используемых энергетических ресурсов при осуществлении расчетов за энергетические ресурсы**

Согласно требованиям п. 2 ст. 13 Федерального закона № 261-ФЗ: «Расчеты за энергетические ресурсы должны осуществляться на основании данных о количественном значении энергетических ресурсов, произведенных, переданных, потребленных, определенных при помощи приборов учета используемых энергетических ресурсов...».

### **Подраздел 9.1**      **Квартирный учет энергоресурсов (холодной и горячей воды)**

#### **Назначение и описание приборов учета воды (счетчиков)**

В Вашей квартире уже установлены приборы учета воды (крыльчатые счетчики холодной и горячей воды), предназначенные для измерения объема холодной питьевой воды, протекающей в системах водоснабжения, и горячей воды.

Принцип действия крыльчатых счетчиков холодной и горячей воды основан на измерении числа оборотов крыльчатки, вращающейся под действием протекающей воды. Скорость вращения крыльчатки пропорциональна расходу, а число оборотов – количеству протекающей воды. Объем измеренной воды определяется по показаниям роликковых и стрелочных указателей.

К установке общедомовых, квартирных приборов учета холодной и горячей воды допускаются приборы как отечественного, так и импортного производства, включаемые в Госреестр средств измерений и имеющие сертификат Госстандарта.

При желании установки дополнительных квартирных приборов учета воды либо смене места установленных в Вашей квартире (на этажной площадке) приборов учета воды необходимо обратиться в УК для согласования:

- типа приборов учета (балансодержатель здания не вправе навязывать собственнику (арендатору, нанимателю) жилых помещений конкретный тип приборов учета);

- схемы установки приборов учета (на основе проектной организации) с учетом возможного изменения схем внутриквартирного водопровода, газопровода и системы горячего водоснабжения;
- требований к монтажу приборов учета и порядку проведения испытаний.

Приемка приборов учета воды осуществляется УК в лице ее ответственного представителя после проведения испытания трубопроводов на участке, где смонтированы приборы учета.

Результаты приемки отражаются в акте приемки приборов учета воды в эксплуатацию, один экземпляр которого вручается собственнику (арендатору, нанимателю) жилых помещений.

После приемки приборов учета воды УК пломбирует их способом, исключающим вскрытие счетного механизма и снятие прибора учета.

После приемки приборов учета воды ремонт, метрологическая поверка и замена при необходимости осуществляются за счет средств собственника (нанимателя).

#### **Условия и указания по эксплуатации приборов учета воды (счетчиков)**

- Диапазон измеряемой температуры окружающего воздуха – от 5 до 50 °С;
- относительная влажность при температуре 35 °С – 80 %;
- атмосферное давление – от 84 до 106,7 кПа;
- установка и эксплуатация счетчиков не допускаются в местах, где счетчики могут быть погружены в воду;
- место установки счетчиков должно быть легко доступным для снятия показаний;
- перед счетчиками рекомендуется устанавливать фильтры грубой очистки;
- перед счетчиками должен быть предусмотрен прямой участок трубопровода 3 Ду, а за ними – не менее 1 Ду;
- на случай ремонта или замены счетчиков, перед прямым участком до счетчика и прямым участком после счетчика должны быть установлены запорные вентили;
- перед началом работы необходимо произвести кратковременный пропуск воды через счетчик с целью удаления воздуха из системы. Превышение максимальной температуры воды не допускается;

- при эксплуатации в трубопроводе не должны возникать гидравлические удары и вибрации;
- при снижении расхода воды при постоянном напоре в сети необходимо прочистить входную сетку (фильтр) от засорения. Ориентировочная периодичность очистки сетки (фильтра) – не менее одного раза в шесть месяцев (или другой срок, указанный в паспорте фильтра);
- не реже одного раза в неделю необходимо производить осмотр счетчиков с целью проверки герметичности в местах соединений штуцеров с корпусом и трубопроводом. При появлении течи подтянуть резьбовое соединение или заменить прокладки;
- наружные поверхности счетчика должны содержаться в чистоте. Загрязненное стекло протирают влажной, а затем сухой полотняной салфеткой;
- межповерочный интервал счетчиков холодной и горячей воды – четыре года (или другой срок, указанный в паспорте счетчика).

#### **Снятие показаний с приборов учета воды (счетчиков)**

Абонент обеспечивает учет полученной питьевой воды и сбрасываемых сточных вод.

Количество полученной питьевой воды и сброшенных сточных вод определяется абонентом в соответствии с данными учета фактического потребления питьевой воды и сброса сточных вод по показаниям средств измерений. При этом количество сбрасываемых сточных вод (водоотведение) принято равным потребленному количеству воды.

Для определения объема жидкости, прошедшего через счетчик с момента предыдущего снятия показаний, необходимо из текущего показания вычесть предыдущее показание счетчика и заполнить справку о расходе воды и электроэнергии (бланк можно получить у диспетчера УК – или подать показания онлайн в личном кабинете).

Обо всех выполненных ремонтах должны быть сделаны отметки в паспорте счетчика – с указанием даты, причины выхода счетчика из строя и характера произведенного ремонта. После ремонта счетчик подвергается внеочередной поверке.

**Назначение и описание приборов учета**

<b>Возможная неисправность</b>	<b>Вероятная причина</b>	<b>Метод устранения</b>
Отпотевает пластиковая крышка счетного механизма, затрудняя снятие показаний	Нарушена герметичность между корпусом и счетным механизмом	Сняв счетный механизм, подтянуть прижимное кольцо и заменить резиновую прокладку. Проводится в сервисной организации
Вода не проходит через счетчик	Засор сетки струевыпрямителя	Прочистить сетку
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход меньше	Попадание грязи или постороннего предмета в струевыпрямитель	Прочистить сетку
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход больше	Сильное засорение измерительной полости корпуса	Прочистить измерительную полость. Произвести поверку. Проводится в сервисной организации.
Вода проходит через счетчик, но стрелочный индикатор не работает	Облом оси или соскок оси червяка счетного механизма	Заменить червяк счетного механизма или установить на место оси. Проводится в сервисной организации.
Вода проходит через счетчик, стрелочный индикатор работает, но счетные барабаны неподвижны	Повреждение толкателя счетного барабана	Заменить барабан с испорченным толкателем. Проводится в сервисной организации.

**Меры безопасности**

Приборы учета холодной и горячей воды должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификационную группу по технике безопасности.

Монтаж и демонтаж приборов учета воды производятся при отсутствии давления в трубопроводе.

## Подраздел 9.2      Квартирный учет энергоресурсов (электрической энергии)

### Назначение и описание прибора учета энергоресурсов (счетчика)

Счетчик электрической энергии, установленный в Вашей квартире, является счетчиком непосредственного включения и предназначен для многотарифного учета активной энергии в однофазных цепях переменного тока.

Счетчик должен эксплуатироваться в помещениях с рабочими условиями:

- температура окружающего воздуха – от –30 до 60 °С;
- атмосферное давление – от 84 до 106 кПа (630–795 мм рт. ст.).

Счетчик имеет шестиразрядный электронный счетный механизм, осуществляющий учет электрической энергии непосредственно в киловатт-часах.

Счетчик обеспечивает защиту от несанкционированного изменения накопленной информации.

Средняя наработка до отказа счетчика – не менее 160 000 часов.

Срок службы – 30 лет.

Степень защиты от пыли и воды по ГОСТ 14254 – IP51.

Монтаж, демонтаж, вскрытие, ремонт и пломбирование счетчика должны производить только уполномоченные представители Энергонадзора согласно действующим правилам по монтажу электроустановок.

Для эксплуатации установлен счетчик, прошедший государственную поверку.

Снятие показаний с электросчетчика производится согласно инструкции, прилагаемой к Вашему электросчетчику.

**Техническое обслуживание счетчика** в местах установки заключается в систематическом наблюдении за его работой и устранении ошибок и сбоев в работе счетчика.

**Внимание!** Программирование текущего времени, даты, начала действия тарифов может быть осуществлено только представителями уполномоченной организации (например, горэлектросети).

Периодическая государственная поверка счетчика проводится раз в восемь лет или после среднего ремонта. При ремонте или перед очередной поверкой необходимо сменить литиевый элемент (с записью в приложении к паспорту на счетчик). Замена литиевого элемента питания производится в организации, уполномоченной производить ремонт счетчиков. После поверки счетчик пломбируется организацией, проводившей поверку.

Пломбирование счетчика производится посредством соединения пломбировочной проволоки отверстия крышки и отверстия винта, навешивания пломбы.

При отрицательных результатах поверки ремонт и регулировка счетчика осуществляются организацией, уполномоченной ремонтировать счетчик.

**Возможные неисправности счетчика и способы их устранения**

<b>Наименование неисправности и внешнее проявление</b>	<b>Вероятная причина</b>	<b>Способ устранения</b>
Отсутствие информации на индикаторе при отсутствии напряжения в сети	Разряжен литиевый элемент	Направьте счетчик в ремонт
При подключении счетчика к нагрузке нет регистрации электроэнергии	Неправильное подключение цепей напряжения или цепей тока	Проверьте правильность подключения цепей напряжения или цепей тока
При периодической поверке погрешность вышла за пределы допустимой	Уход параметров элементов, определяющих точность в электронной схеме счетчика. Отказ в электронной схеме счетчика.	Направьте счетчик в ремонт

## **РАЗДЕЛ 10** Обеспечение пожарной безопасности, экологических и других требований

### **Подраздел 10.1** Требования пожарной безопасности

#### **10.1.1 Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств**

1. Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров.
2. Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.
3. Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, клеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.
4. Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, плиток, утюгов и т. п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройника, так как возможны перегрузка электропроводки и замыкание.
5. Запрещается закреплять провода на газовых и водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.
6. Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами, ветками деревьев и кровлями строений.
7. удлинители предназначены для кратковременного подключения бытовой техники; после использования их следует отключать от розетки.
8. Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.
9. Необходимо пользоваться только сертифицированной электрофурнитурой.
10. Необходимо помнить, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.
11. Признаки неисправности электропроводки:
  - горячие электрические вилки или розетки;
  - сильный нагрев электропровода во время работы электротехники;
  - звук потрескивания в розетках;
  - искрение;
  - запах горячей резины, пластмассы;
  - следы копоти на вилках и розетках;
  - потемнение оплеток электропроводов;
  - уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.
12. Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых.
13. Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками.
14. Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставки из негорючих материалов.
15. Запрещается оставлять включенные приборы без присмотра, особенно – высокотемпературные нагревательные приборы:

электрочайники, кипятильники, паяльники и электроплитки.

16. Запрещается пользоваться электроприборами с открытыми спиралями во взрывоопасных зонах (например, в местах хранения и использования бензина, препаратов в аэрозольных упаковках).

17. Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.

18. Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.

19. Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

20. Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра.

При эксплуатации телевизора необходимо выполнять следующие требования:

- при установке телевизора обязательно предусмотрите возможность быстрого и безопасного отключения его вилки от розетки; не устанавливайте его вплотную к легкогорючим материалам (тюль, занавеси, гардины и пр.);
- уходя из дома, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», так как этот режим не пожаробезопасен. Нужно полностью обесточить прибор (см. предыдущий пункт).

### 10.1.2 Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности

К зданиям повышенной этажности относятся дома, высота которых – 30 м и более (это 10 и более этажей). Такие дома имеют свои особенности: оборудуются незадымляемыми лестничными клетками, устройствами дымоудаления, противопожарным водопроводом с пожарными кранами, автоматической пожарной сигнализацией и др.

При эвакуации из здания повышенной этажности в случае возникновения загорания необходимо знать особенности распространения горения в подобных сооружениях.

Пожары в зданиях повышенной этажности характеризуются быстрым распространением огня снизу вверх по горючим предметам и внутренней отделке коридоров и помещений, а также через оконные проемы.

Основными путями распространения огня и дыма являются лестничные клетки, шахты лифтов, каналы для различных коммуникаций, неплотности в перекрытиях.

Анализ пожаров, а также натурные испытания по изучению скорости и характера задымления зданий повышенной этажности без включения систем противодымной защиты показывают, что скорость движения дыма в лестничной клетке составляет семь-восемь метров в минуту. При возникновении пожара

на одном из нижних этажей уже через пять-шесть минут задымление распространяется по всей высоте лестничной клетки, и уровень задымления таков, что находиться в лестничной клетке без средств индивидуальной защиты органов дыхания невозможно. Одновременно происходит задымление помещений верхних этажей, особенно – расположенных с подветренной стороны. Ухудшение видимости, паника, токсичное воздействие продуктов горения могут привести к гибели людей. Нагретые продукты горения, поступающая в лестничную клетку, повышают температуру воздуха. Установлено, что уже на пятой минуте от начала пожара температура в лестничной клетке, примыкающей к месту пожара, достигает 120–140 °С, что значительно превышает предельно допустимое значение для человека (60 °С).

По высоте лестничной клетки в пределах двух-трех этажей от того уровня, где возник пожар, создается как бы тепловая подушка с температурой 100–150 °С, преодолеть которую без средств индивидуальной защиты невозможно.

При отсутствии горизонтальных преград на фасаде здания пламя из оконного проема через 15–20 минут от начала пожара



в помещении может распространиться вверх по балконам, лоджиям, оконным переплетам, воспламеняя горючие элементы строительных конструкций и предметы обстановки в помещениях вышерасположенного этажа.

### **Внимание!**

Каждый жилец здания повышенной этажности должен знать основы пожарной защиты здания и действия при возникновении пожара.

Главную опасность при пожаре представляет дым, который может быстро распространиться на верхние этажи. Для удаления дыма с лестничных клеток имеется система дымоудаления.

В случаях, когда выход из квартиры невозможен вследствие высокой температуры или сильного задымления, выйдите на балкон (лоджию), встаньте в простенок (не стойте в дверном или оконном проеме) и зовите на помощь.

Основной путь эвакуации людей из здания – незадымляемые лестничные клетки, имеющие непосредственный выход наружу. Здания повышенной этажности оборудованы внутренним противопожарным водопроводом, имеющим пожарные краны.

В прихожих квартир установлены пожарные извещатели. Сигнал об их срабатывании передается на диспетчерский пункт. Лифты не являются средством эвакуации людей при пожаре. После спуска на первый этаж они автоматически отключаются.

### **Каждый жилец должен:**

- следить за наличием и исправностью уплотняющих прокладок в притворах квартирных дверей;
- не закрывать на замки и запоры двери коридоров, в которых расположены пожарные краны;
- не заменять на переходных балконах и лоджиях легкие перегородки между секциями на капитальные.

При обнаружении каких-либо неисправностей средств (систем) противопожарной защиты немедленно сообщите об этом в диспетчерский пункт.

### **В случае пожара или появления дыма необходимо:**

- немедленно сообщить в пожарную охрану по телефону 01, 112;
- до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;
- сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;
- приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

Для тушения загорания необходимо:

- проложить от пожарного крана к очагу рукавную линию с пожарным стволом (далее – УВП); открыть клапан, нажать кнопку дистанционного пуска и направить струю воды в зону горения.

### **Для приведения УВП в действие необходимо:**

- открыть контейнер и достать из него рукав;
  - проконтролировать закрытое положение ствола-распылителя;
  - раскатать рукав на всю длину в направлении очага возгорания, удерживая ствол-распылитель в руке;
  - полностью открыть кран на водопроводе;
  - приблизиться к очагу возгорания, открыть ствол-распылитель и приступить к тушению.
- При задымлении здания необходимо:
- включить устройство дымоудаления, установленное на путях эвакуации в помещениях общего пользования;
  - если концентрация дыма не позволяет покинуть здание по лестнице, покинуть квартиру по незадымляемой лестничной клетке;
  - при невозможности покинуть квартиру – закрыться в квартире, заложить щели в дверях влажными тряпками;
  - в случае поступления дыма в квартиру – выйти на балкон, лоджию, прикрыв за собой балконную дверь;
  - ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных, спасателей.

### **При пожаре на балконе (лоджии):**

- позвонить в пожарную охрану;
- тушить загорание любыми подручными средствами, так как огонь в подобных случаях быстро распространяется в квартиры верхних этажей;
- если справиться с загоранием не удалось, закрыть балконную дверь и покинуть квартиру.

**При пожаре в кабине лифта:**

- при первых признаках загорания в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине;
- если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки;
- выйдя из кабины, заблокируйте двери, чтобы никто не смог вызвать лифт.

Необходимо помнить, что угарный газ (СО) – наиболее опасный из летучих компонентов продуктов горения, выделяющихся при термическом разложении любых органических материалов. СО распространяется вместе с дымом и не оседает (не адсорбируется) на

стенах и окружающих предметах; практически не поглощается (не абсорбируется) водой. Отравление угарным газом возможно даже в тех помещениях, которые находятся довольно далеко от места горения. При защите от СО, так же как и от СО<sub>2</sub>, нельзя надеяться на респиратор «Лепесток» или слой влажной ткани, как рекомендуют довольно часто. Толстый слой влажной ткани (например, махровое полотенце) успешно задерживает частицы дыма и поглощает агрессивные вещества, например альдегиды, оксиды серы и азота, кислотные и щелочные пары (галогеноводороды, аммиак и др.), но для защиты от СО требуются специальные средства.

### 10.1.3 Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре

Система пожарной сигнализации предназначена для раннего обнаружения возгораний, регистрирует появление дыма малой концентрации, ослабляющего световой поток, и оповещает людей об опасности.

Одна из самых страшных катастроф, вмешивающихся в жизнь людей, – пожар. При пожаре в жилых домах и квартирах могут погибнуть не только материальные ценности, но и люди.

Соблюдая правила безопасности при работе с электрогазовыми приборами, можно не допустить возникновения пожара. Но, как часто бывает, пожар может начаться и не из-за деятельности человека. Неисправность электротехники, повреждение электрической проводки и др. могут стать причинами возгорания. В результате предупредить возникновение пожара становится невозможным. Распознавание пожара в самом его начале сведет к минимуму материальный ущерб и спасет жизни людей.

**В системе пожарной сигнализации, средств пожаротушения, установленных в Вашей квартире, применяются:**

- Оптико-электронный автономный дымовой пожарный извещатель (далее – дымовой извещатель) (в комнатах квартиры, на потолке, установлены основания для автономных датчиков, которые Вам необходимо получить

у администратора Вашего дома!). Дымовой извещатель способен оповестить жильца квартиры (без выхода на пульт диспетчера) о начинающемся пожаре уже при появлении дыма. Дымовой извещатель работает от стандартной батарейки типа «Крона» 9В. Дымовой извещатель имеет световой индикатор и звуковой извещатель. При появлении первых признаков пожара дымовой извещатель начинает выдавать громкие звуковые сигналы. Одновременно с этим мигает оптический индикатор. Даже если возгорание произойдет ночью, дымовой извещатель разбудит жителей квартиры. Это, несомненно, спасет их жизни от гибели из-за отравления угарным газом. При разрядке батарей подается тихий звуковой сигнал. **ВНИМАНИЕ!** Собственник (владелец) квартиры (помещения) обязан регулярно менять разрядившиеся или вышедшие из строя батарейки. Проверку функционирования вышеперечисленных автономных пожарных извещателей следует проводить с интервалом не реже одного раза в три месяца, согласно технической документации на конкретный тип извещателя (в т. ч. силами специализированной организации).

- Извещатель пожарный тепловой (установлен в прихожих; температура срабатывания – от 54 до 65 °С). Предназначен для круглосуточной работы с целью обнаружения пожара,

сопровождающегося повышением температуры в закрытых помещениях. В режиме «Пожар» посредством проводной связи информация передается на пульт пожарной станции и диспетчеру.

Ни в коем случае не демонтируйте систему АППЗ в квартире самостоятельно, поскольку это приведет к выходу из строя всей системы АППЗ в доме и Вы своими действиями можете создать угрозу несвоевременного предотвращения аварийной ситуации. В случае необходимости проведения косметических ремонтных работ обращайтесь в диспетчерскую службу для временного демонтажа пожарных датчиков.

В случае игнорирования обязательных правил эксплуатации системы АППЗ в квартире и самовольного удаления пожарных датчиков владелец квартиры несет полную ответственность за причинение вреда Вашему имуществу и (или) имуществу третьих лиц при возникновении чрезвычайной ситуации.

- Водопроводная линия, оборудованная шлангом (длина – 15 м), для тушения локальных небольших возгораний. Для других целей применять категорически запрещается!
- Система оповещения по линии радиотрансляционной сети.

#### **Вне квартиры применяются:**

- Система оповещения людей о пожаре (звуковая) установлена в коридорах каждого этажа, а в лифтовых холлах и коридорах установлены дымовые пожарные извещатели.
- Извещатель пожарный ручной, установленный у шкафа гидранта противопожарного водопровода. Предназначен для создания условий ликвидации крупных возгораний.

**Внимание!** При использовании противопожарного водопровода предварительно отключите электрооборудование.

**Внимание!** Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах входит в перечень работ, выполняемых УК при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.

**Внимание!** Требования по эксплуатации установленного оборудования систем пожарной сигнализации:

- запрещается самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности;
- запрещается нарушать работоспособность системы (удаление датчиков, платформ, отключение линий связи);
- запрещается создавать условия, несовместимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и проверке технического состояния приборов;
- обеспечивать доступ УК для проведения ремонтных, регламентных работ;
- своевременно сообщать в УК о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения;
- до выполнения строительно-ремонтных работ в квартире получить разрешение в УК, эксплуатирующей системы пожарной сигнализации и пожаротушения;
- запрещается использовать датчики и оборудование пожаротушения не по назначению.

**Внимание!** При несоблюдении условий эксплуатации средств пожарной сигнализации, установленных по проекту в квартире, материальная и уголовная ответственность возлагается на лиц, проживающих в квартире.

Более подробную инструкцию по приборам пожарной сигнализации и оповещения, установленным в Вашей квартире, можно получить в УК.

#### **Что делать при пожаре:**

- Спасайте тех, кому угрожает непосредственная опасность.
- Потушите источник возгорания самостоятельно, если это возможно.
- Покиньте квартиру. Уходя, закройте двери и окна. Обязательно закройте входную дверь в подъезд. Спускайтесь вниз по лестнице.
- Предупредите других жильцов, крикните или позвоните в дверь. Позвоните по номеру 112 (911) и сообщите о пожаре, звоните только из безопасного места.
- Следуйте к месту сбора, указанному УК.

## Подраздел 10.2 Контроль доступа (домофонная связь)

### 10.2.1 Назначение системы

- ограничить доступ посторонних лиц в здание;
- создать комфорт и безопасность жильцов.

### 10.2.2 Возможности системы

- Позволяет осуществлять двухстороннюю связь «житель (далее – абонент) – посетитель» (и разрешать вход в подъезд), «диспетчер – абонент», «диспетчер – посетитель».
  - Дистанционное открывание входной двери – из квартиры, используя кнопку доступа, установленную в квартирном переговорном устройстве (далее – КПУ).
- Внимание!** При пожаре и отсутствии энергоснабжения входная дверь в подъезд находится в состоянии «ОТКРЫТО».

### 10.2.3 Эксплуатация системы

В Вашей квартире предусмотрено устройство квартирное переговорное (трубка переговорная для домофона), которое обеспечивает:

- звуковую связь посетителя с абонентом или диспетчером (абонент должен принять правильное решение касательно доступа посетителя в подъезд);
- «Запрет» на вход – абонент устанавливает трубку в держатель;

- «Разрешение на вход» – нажать кнопку на трубке КПУ.

**Внимание!** Ремонтные работы с КПУ разрешается выполнять только силами специализированной организации.

При установлении неисправности системы необходимо обратиться в УК.

## Подраздел 10.3 Сортировка бытовых отходов

### 10.3.1 Контейнеры для отходов и пункты сбора

Контейнер для мусора обычно располагается под кухонной раковиной или возле нее. Как правило, шкафчик под раковиной оборудован двумя контейнерами, при необходимости жильцы могут приобрести дополнительные контейнеры самостоятельно.

Отходы сортируют на смешанные, бумажные и биоотходы. Сбор отходов, пригодных для дальнейшей переработки, производится в обычных местах сбора мусора, а проблемных отходов – в определенных муниципальных пунктах сбора.

### 10.3.2 Биоотходы

**Контейнер для биоотходов предназначен:**

- для остатков пищи;
- для яичной шелухи и кожуры от фруктов, овощей, корнеплодов;
- для рыбных костей, а также ягодных и фруктовых косточек;
- для кофе или заварки вместе с фильтрами и пакетиками;

- для любых продуктов, которые испортились, высохли (и поэтому их можно выбросить);
- для цветочной земли, частей растений и засохших цветов;
- для наполнителя для кошачьих туалетов и пр.

### 10.3.3 Сортировка макулатуры

**Контейнер для бумажных отходов предназначен:**

- для газет;
- для журналов;
- для рекламных рассылок;

- для почтовых конвертов (в т. ч. с окошком);
- для бумаги повышенной прочности;
- для скрепки, скотч и наклейки с бумаги удалять не нужно.

### 10.3.4 Опасные отходы

Отходы производства и потребления – остатки сырья, материалов, полуфабрикатов, иных изделий или продуктов, которые образовались в процессе производства или потребления, а также товары (продукция), утратившие свои потребительские свойства. Сбор опасных бытовых отходов производится изолированно от прочих, с последующей транспортировкой на специальные пункты приема (полигоны ТБО).

**Внимание! Граждане и юридические лица обязаны:**

- соблюдать экологические, санитарные и иные требования, установленные законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды и здоровья человека;
- иметь техническую и технологическую документацию об использовании, обезвреживании образующихся отходов (ст. 10 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»).

**Перечень наиболее распространенных опасных бытовых отходов:**

- масляные отходы, масляные фильтры и промасленная ветошь;
- ненужные лекарства;
- батарейки, содержащие тяжелые металлы;
- ртутные термометры;
- люминесцентные и ртутные лампы;
- пусковые и никель-кадмиевые аккумуляторы (малое аккумуляторное электрооборудование);
- краска, клей, лак, растворитель;
- гербициды и пестициды;
- кислоты и щелочные вещества;
- средства для пропитки и обработанные ими деревянные изделия;
- химические составы неопределенного происхождения.

Особенности утилизации опасных бытовых отходов в Вашем доме уточняйте в УК.

## РАЗДЕЛ 11      Используемые нормативные правовые акты и нормативно- технические документы

- Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ, Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ, Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».
- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ, Жилищный кодекс Российской Федерации.
- Федеральный закон 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».
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
- Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- Закон Российской Федерации от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики».
- Постановление Правительства РФ от 29.11.1999 № 1309 «О порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны».
- Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения».
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
- Постановление Правительства РФ от 02.10.2009 № 782 «Об утверждении Технического регламента о безопасности лифтов».
- Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
- Приказ Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1128 «Об утверждении и введении в действие Требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам

освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения» (РД-11-02-2006).

- Приказ Главгосархстройнадзора России от 17.11.1993 «Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов».

- Закон Санкт-Петербурга от 29.05.2003 № 239-29 «Об административных правонарушениях в сфере благоустройства в Санкт-Петербурге».

- Закон Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге».

- Постановление Губернатора Санкт-Петербурга от 27.09.2004 № 843-пг «О нормативном уровне качества предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов».

- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2006 № 1135 «Об утверждении Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге».

- Распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 23.09.2002 № 1784-ра «О мерах по усилению контроля за состоянием внешнего благоустройства Санкт-Петербурга».

- ГОСТ Р 51929-2002 «Услуги жилищно-коммунальные. Термины и определения».

- ГОСТ 23166-99 «Блоки оконные. Общие технические условия».

- ГОСТ 26602.4-99 «Блоки оконные и дверные. Метод определения общего коэффициента пропускания света».

- ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».

- ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия».

- СП 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест».

- СНиП 23-05-95\* «Естественное и искусственное освещение (с Изменением № 1)».

- СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода».

Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества».

- СН 481-75 «Инструкция по проектированию, монтажу и эксплуатации стеклопакетов».

- ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения».

- ТР 165-05 «Технические рекомендации по установлению долговечности (срока служб)».