

ИНСТРУКЦИЯ

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

Адрес: Республика Крым, г. Ялта,
пгт. Восход, в районе ул.
Наташинская 2Ж.

Дата заполнения: 02.11.2022

Оглавление

РАЗДЕЛ 1	ОБЩИЕ ДАННЫЕ	
Подраздел 1.1	Описание объекта долевого строительства	4
Подраздел 1.2.	Границы эксплуатационной ответственности между инженерными сетями.....	5
	1.2.1. Перечень общего имущества в границах квартир	5
Подраздел 1.3.	Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях общего пользования	5
Подраздел 1.4.	Сроки службы конструктивных элементов и изделий объекта долевого строительства.....	5
РАЗДЕЛ 2	ГАРАНТИИ ОБСЛУЖИВАНИЕ, РЕМОНТ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА	
Подраздел 2.1.	Гарантийное обслуживание	8
	2.1.1. Процедура гарантийного обслуживания	8
	2.1.2. Случаи, когда застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту / гарантийному обслуживанию квартиры.....	8
Подраздел 2.2	Содержание и ремонт общего имущества дома.....	9
	2.2.1. Информирование нанимателей и собственников жилья.....	9
Подраздел 2.3.	Текущий ремонт	10
Подраздел 2.4.	Переустройство и перепланировка жилого помещения	11
	2.4.1. Порядок действий при переустройстве (перепланировке) жилого помещения.....	12
	2.4.2. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения.....	12
РАЗДЕЛ 3	ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА	
Подраздел 3.1.	Состав общего имущества.....	13
Подраздел 3.2.	Лестничные клетки.....	14
Подраздел 3.3.	Лифт	15
	3.3.1. Общая информация	15
	3.3.2. Эксплуатация лифта	15
Подраздел 3.4.	Объекты благоустройства.....	16
	3.4.1. Общие требования.....	16
	3.4.2. Детские и спортивные площадки.....	16
	3.4.3. Сооружения и места для хранения и технического обслуживания автомобилей.....	16
	3.4.4. Сбор и вывоз мусора, отходов производства и потребления	17

РАЗДЕЛ 4	СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР	
Подраздел 4.1.	Правила содержания квартир	17
Подраздел 4.2.	Окна, балконные двери, витражи	18
	4.2.1. Общие указания по эксплуатации светопрозрачных конструкций	19
РАЗДЕЛ 5	ВНУТРЕННИЙ ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ	
Подраздел 5.1.	Общая информация	19
Подраздел 5.2.	Водоснабжение и водоотведение	20
	5.2.1. Общая информация	20
	5.2.2.	Эк
	сплуатация систем	20
РАЗДЕЛ 6	ВЕНТИЛЯЦИЯ	21
РАЗДЕЛ 7	ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ И СЛАБОТОЧНЫЕ СЕТИ	
Подраздел 7.1.	Электрооборудование квартиры	22
РАЗДЕЛ 8	ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕТА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ И ПРИМЕНЕНИЯ ПРИБОРОВ УЧЕТА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ РАСЧЕТОВ ЗА ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ	
Подраздел 8.1.	Квартирный учет энергоресурсов (холодной воды).....	23
Подраздел 8.2.	Квартирный учет энергоресурсов (электрической энергии).....	25
РАЗДЕЛ 9	ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ	
Подраздел 9.1.	Требования пожарной безопасности	26
	9.1.1 Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств	26
	9.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности	27
РАЗДЕЛ 10	ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ.....	29

РАЗДЕЛ 1
Подраздел 1.1

Общие данные
Описание объекта
долевого строительства

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МКД)

Почтовый адрес	Индекс, Республика Крым, г. Ялта, пгт. Восход, ул. Наташинская. д. 2Ж
Строительный адрес	Республика Крым, г. Ялта, пгт. Восход, в районе ул. Наташинская. Кадастровый № 90:25:000000:1645
Серия, тип проекта	Индивидуальный
Тип постройки	Индивидуальный
Реквизиты проекта	01-12-2017-AP
Год постройки	2022
Количество этажей	Минимум 8, максимум 10
Общая площадь всех жилых и нежилых помещений	13 343,60 м ²
Общий строительный объем	19 483,2м ³
Количество жилых помещений	143
Количество нежилых помещений	179
В т.ч. машино - мест	110
В т.ч. иных не жилых помещений:	69
Общая площадь нежилых помещений	4 308,40 м ²
ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	
Количество квартир (шт.), в т. ч.:	143
Однокомнатные (шт.)	103
Двухкомнатные (шт.)	40
Общая площадь без коэф. (м²)	9 035,20

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

Площадь помещений общего пользования	5 072,10
---	----------

Подраздел 1.2

Границы эксплуатационной
ответственности между инженерными сетями

121 Перечень общего имущества в границах квартир

В состав общего имущества в границах квартир включаются:

- а) внутридомовые инженерные сети холодного 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) оборудование, расположенное на 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.

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»)

Период года	Наименование помещения	Температура воздуха, °С, допустимая	Относительная влажность, %, допустимая
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

Элементы жилого здания

Продолжительность эксплуатации
до капитального ремонта (замены), лет

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
Крыльца с бетонными ступенями	20
Покрытия крыш (кровля) рулонные	10
Перегородки гипсовые	60
Двери и окна	50
НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Штукатурка по сетке	30
Окраска по штукатурке	6
Облицовка цоколя керамогранитной плиткой	60
ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	
Штукатурка по стенам	40
ОКРАСКА	
Стен, потолков, столярных изделий	8
Окраска трубопроводов	4
ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Трубопроводы холодной воды оцинкованные	30
пластмассовые	60
Задвижки и вентили из чугуна	15
латунные	20
Трубопроводы канализации чугунные	40
пластмассовые	60

ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

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

СЕТИ ПИТАНИЯ

— лифтовых установок	15
— системы дымоудаления	15
Линия питания ТП, насосных, других встроенных в здание помещений	15
Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т. п.)	10

ОБОРУДОВАНИЕ ДИСПЕТЧЕРСКИХ СИСТЕМ (ДС)

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

НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

Водопроводный ввод из пластмассовых труб	60
Дворовая канализация и канализационные выпуски из чугунных труб	40

ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО

Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов и тротуаров	10
Щебеночные площадки садовые дорожки	5
Оборудование детских площадок	5

РАЗДЕЛ 2 **Гарантийное обслуживание, ремонт и перепланировка**

Подраздел 2.1 **Гарантийное обслуживание**

2.1.1. 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 Приемную.

Приемная осуществляет регистрацию поступивших гарантийных заявок.

Приемная 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 Приемную, другой – заявителю.

Приемная 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 УК 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.

2.1.2. Застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту/обслуживанию квартиры/помещения, 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 некавалифицированного (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 несоизмерных 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 2.2

Содержание и ремонт общего имущества дома

2.2.1 Информирование нанимателей и собственников жилья

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

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

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 дополнительных 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 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, представляемой потребителям ЖКУ собственником жилищного фонда, обслуживающей организацией и исполнителем работ и услуг, возлагается на Инспекция по жилищному надзору Республики Крым.

Подраздел 2.3. 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 51929-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения» (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 11.06.2014 N 543-ст).

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 3.1 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 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.

Наименование конструктивного элемента	Наименование работы, относящейся к текущему ремонту
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, асбесто цементных 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
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
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
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 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.

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

Подраздел 2.4 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.

2.4.1. 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 Роскомрегистр 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) Роскомрегистр – Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Респ. Крым

2.4.2. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения

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.

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.:
 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 водоснабжения, 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;
- других слаботочных систем;
- пассажирских 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.

Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в т. ч. сетей проводного 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.

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, 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 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 закрывание 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 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

3.3.2. 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 вверху 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.

3.3.3. 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.

Подраздел 3.4 Объекты благоустройства

3.4.1 Общие требования

В соответствии с Решением Ялтинского городского совета Республики Крым от 26.12.2019 N 6 (ред. от 22.12.2020, с изм. от 26.01.2021) "Об утверждении Правил благоустройства и санитарного содержания территории муниципального образования городской округ Ялта Республики Крым", к объектам благоустройства относятся:

- а) парки, рекреационные зоны, сады, скверы и площадки, бульвары;
- б) площади, бульвары, проспекты;
- в) улицы, дороги, переулки, спуски, проезды, пешеходные и велосипедные дорожки;
- г) пляжные территории;
- д) другие территории общего пользования.
- е) Кладбища.
- ё) Придомовые территории.
- ж) Участки паспортов содержания внутридворовых территорий.
- з) Территории зданий и сооружений инженерной защиты территорий.

и) Территории предприятий, учреждений, организаций и закрепленные за ними территории на условиях договора.

- к) Другие территории в пределах населенного пункта.

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 Закон Республики Крым от 25.06.2015 № 117-ЗРК/2015 "Об административных правонарушениях в Республике Крым"

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 надетских и спортивных площадках запрещается, это можно сделать в специально отведенном или другом месте.

3.4.3. Сооружения и места для хранения и технического обслуживания автомобилей

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 надземной 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,

атакже 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 природном 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.

3.4.4. Сбор и вывоз мусора, отходов производства и потребления

Организация рациональной системы сбора, временного хранения, регулярного вывоза твердых и жидких бытовых отходов и уборки территорий должна удовлетворять требованиям СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий"

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

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.
- 4) 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;
- продолжительность 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 кодекса, или на основании завещательного 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 за- нятий	20-22/19-21	18-24/17-23	30-45	60
	Межквартир- ный 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** 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 – средняя 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 – средняя 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. Стекланные поверхности окна рекомендуется 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 внутри него 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;
- однокамерные стеклопакеты.

РАЗДЕЛ 5 Внутренний водопровод и канализация

Подраздел 5.1 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 и 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 со сверлением отверстий, штроблением борозды 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.

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

Подраздел 5.2 Водоснабжение и водоотведение

5.2.1. 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 устанавливаются вентили для отключения стояка на случай ремонта.

На вводе холодной воды в квартиру установлены отсечные краны, фильтры грубой очистки, регуляторы давления (верхняя зона) и счетчик расхода холодной воды. Водопроводные трубы выполнены из полипропилена.

Перед квартирами 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.

В каждой точке канализационного слива имеется водяной затвор, препятствующий распространению запахов. Жильцы квартиры должны самостоятельно выполнять прочистку водяных затворов в местах канали-зационного 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.

5.2.2. 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 сантехнического оборудования, недопущения нанесения ущерба другим квартирам собственники квартир обязаны:

- 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;

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

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.

РАЗДЕЛ 6 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 воздуховодов. 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 оконных блока 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 7 Электрооборудование и слаботочные сети

Подраздел 7.1 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 в вводах в дом.

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 кридорах. В щитке смонтированы двухтарифный счетчик с режимами «день-ночь», 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.

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);

– 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»;

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.

- 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 прибора и обратитесь за помощью к специалисту по ремонту и обслуживанию электрооборудования.

РАЗДЕЛ 8

Обеспечение учета используемых энергетических ресурсов и применения приборов учета используемых энергетических ресурсов при осуществлении расчетов за энергетические ресурсы Квартирный учет энергоресурсов (холодной воды)

Подраздел 8.1

Назначение и описание приборов учета воды (счетчиков)

К Вашей квартире уже установлен прибор учета воды (крыльчатые счетчик холодной воды), предназначенный для измерения объема холодной питьевой воды, протекающей в системах водоснабжения.

Принцип действия крыльчатых счетчиков холодной 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 роликовых и стрелочных указателей. К установке общедомовых, квартирных приборов учета холодной 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 смонтирован прибор 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 стеклопротирают влажной, а затем сухой полотняной салфеткой;
- межповерочный интервал счетчиков холодной 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 проверке.

Назначение и описание приборов учета

Возможная неисправность	Вероятная причина	Метод устранения
Отпотевают 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 струе выпрямитель	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 испорченным толкателем. Проводится в сервисной организации.

Меры безопасности

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

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

Подраздел 8.2 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

Наименование неисправности и внешнее проявление	Вероятная причина	Способ устранения
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 9

Подраздел 9.1

Обеспечение пожарной безопасности, экологических и других требований Требования пожарной безопасности

9.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров.

Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, клеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.

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.

Запрещается закреплять провода на газовых и водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.

Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами, ветками деревьев и кровлями строений.

Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники; после использования их следует отключать от розетки.

Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.

Необходимо пользоваться только сертифицированной электрофурнитурой.

Необходимо помнить, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.

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.

Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых.

Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками.

Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставки из негорючих материалов.

Запрещается оставлять включенные приборы без присмотра, особенно – высоко температурные нагревательные приборы: электрочайники, кипятильники, паяльники и электроплитки.

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

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

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

Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

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).

9.1.2 Особенности поведения людей при пожаре в здании

При эвакуации из здания в случае возникновения загорания необходимо знать особенности распространения горения в подобных сооружениях. Пожары в зданиях 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 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, поступая 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 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 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 СО₂, 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.

РАЗДЕЛ 10

Использованные 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 кадастровой деятельности».
- 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».
- 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 много-квартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуги 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 жилищно-го 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 Главной инспекцией Госархстройнадзора России от 17.11.1993 «Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов».
- Закон Республики Крым от 25.06.2015 № 117-ЗРК/2015 "Об административных правонарушениях в Республике Крым".
- Решение 8-ой сессии Ялтинского городского совета Республики Крым второго созыва от 26.12.2019 № 6 «Об утверждении Правил благоустройства и санитарного содержания территории муниципального

образования городской округ Ялта Республики Крым»

- ГОСТ Р 51929-2014. «Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения» (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 11.06.2014 N 543-ст)

- ГОСТ 23166-99 «Блоки оконные. Общитехнические условия».

- ГОСТ 26602.4-2012. «Межгосударственный стандарт. Блоки оконные и дверные. Метод определения общего коэффициента пропускания света» (введен в действие Приказом Росстандарта от 27.12.2012 N 2017-ст).

- ГОСТ 30494-2011. «Межгосударственный стандарт. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» (введен в действие Приказом Росстандарта от 12.07.2012 N 191-ст).

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

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

- 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)».