

ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации помещений в жилом доме по адресу: Российская Федерация,
Тульская область, Ленинский район, поселок Молодежный, улица Вадима Усова, дома
34,35,37

1. Содержание:

Общие положения

Правила пользования помещениями и общедомовым имуществом

Правила содержания домашних животных.

Соблюдение общественного порядка.

Сведения об основных конструкциях

Температурно-влажностный режим.

Вентиляция

Оконные и дверные блоки из поливинилхлоридных профилей.

Водоснабжение

Канализация

Электроснабжение

Отопление

Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов.

Гарантийный срок

Доступ в жилые и нежилые помещения

Общие правила безопасности

Правила противопожарной безопасности

Правила поведения в экстремальных и чрезвычайных ситуациях

Ответственность за несоблюдение требований инструкции по эксплуатации

Лифты

2. Общие положения

Настоящая Инструкция разработана в соответствии с Гражданским кодексом РФ (№51-ФЗ от 30.11.1994), Жилищным кодексом РФ (№ 188-ФЗ от 29.12.2004), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 и другими нормативными актами.

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»; закона РФ от 01.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей»; действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в помещениях, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами, Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации жилых и нежилых помещений. Собственник обязан исполнять требования и условия, установленные настоящей инструкцией.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. После подписания передаточного акта с Застройщиком собственник получает право фактически владеть и пользоваться Объектом долевого строительства, несет бремя его содержания и несет ответственность за правильную его эксплуатацию. За действия (бездействия) собственника, или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, общего имущества, причинение ущерба другим собственникам, собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на собственника возлагаются обязательства по возмещению причиненного ущерба. После подписания акта приема-передачи помещения собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию помещения.

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

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

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

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

Договоры по аварийно-техническому обслуживанию зданий должны предусматривать:

- выезд специалистов на место не позднее 30 мин. после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае - с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);

- принятие мер по немедленной локализации аварии;

- проведение необходимых ремонтных работ, исключающие повторение аварии.

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

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

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

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

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

Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения.

Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения.

Обращаем Ваше внимание, что:

- Действует единый порядок согласований переустройства и перепланировок, в соответствии с которым, разрешение на перепланировку дает Администрация города Тулы. **ВНИМАНИЕ!** Переоборудование и перепланировка помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

ВНИМАНИЕ! Собственник, допустивший самовольное переустройство помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

Аварийное состояние ЖК «5 БАЛЛОВ», его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением правил эксплуатации нанимателем, арендатором или собственником помещения, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией за счет виновной стороны.

ВНИМАНИЕ! Собственники помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния помещений, технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений, а также при необходимости, разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонты, устранять аварии.

ВНИМАНИЕ! Уважаемые владельцы квартир! Помните, что Вы приобрели в собственность квартиру в многоквартирном и многоэтажном доме, где рядом с вами приобрели квартиру такие же владельцы, как и Вы! Уважайте их собственность и не допускайте возможности ее порчи от пролитий, вибрации, ударных нагрузок и перегрузки межэтажных перекрытий большими сосредоточенными в одном месте нагрузками. При заселении квартир и в процессе проживания не допускается: - использование лестничной

клетки для размещения мастерских, кладовых, и т.п. без согласия других жильцов. – захламление лестнично-лифтовых холлов, лестничной клетки и размещение, даже на короткий срок, на лестничных площадках бытовых вещей, а также загромождение подходов к машинному помещению лифтов. Убедительная просьба аккуратно относиться к смонтированному оборудованию и выбору подрядчиков для производства сантехнических работ!

3. Правила пользования помещениями и общедомовым имуществом

Собственники помещений в ЖК «5 БАЛЛОВ» и Управляющая организация не должны использовать помещения в целях, не соответствующих их назначению, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

Собственники помещений, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии административным законодательством должны соблюдать тишину в ночное время с 22.00 часов вечера до 7.00 часов утра в будние дни, с 22.00 часов вечера до 9.00 часов утра в выходные дни.

Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для помещений, расположенных этажами ниже, цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.

Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться только в специально отведенных для этого местах в период с 7.00 часов утра до 22.00 часов вечера в будние дни, с 9.00 часов утра до 22.00 часов вечера в выходные дни.

Пользователь помещений, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать условия его содержания.

Запрещается разводить животных внутри помещения в коммерческих целях.

В случае заключения, изменения или расторжения договора найма или аренды помещения Собственник обязан уведомить об этом управляющую организацию не позднее 3 дней.

На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона. С балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время - лед и снег.

Запрещается загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы.

Запрещается устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами, остекление веранд, лоджий, балконов возможно только после согласования и письменного разрешения Управляющей организации.

Запрещается курить на лестничных площадках и прилегающей территории, сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы.

Запрещается устанавливать на внешние стены или на балконы, встроенные вентиляторы, кондиционеры, радио- и телевизионные антенны. Антенны могут быть установлены на крыше, а кондиционеры - на стенах здания, после согласования и письменного разрешения Управляющей организации. В случае повреждения стены здания, крыши, Собственник (наниматель, арендатор) несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Собственника помещения, по вине которого произошло такое повреждение.

К общему имуществу в ЖК «5 БАЛЛОВ»:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном ЖК, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном корпусе оборудование (технические подвалы);

- иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном ЖК за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный ЖК, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного корпуса и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен ЖК «5 БАЛЛОВ», определяются в соответствии с требованиями земельного закона и законодательства о градостроительной деятельности (далее Общее имущество).

Собственники пользуются общим имуществом в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством, а также настоящими Правилами.

Содержание общего имущества ЖК «5 БАЛЛОВ» включает в себя текущий и капитальный ремонты общего имущества.

Текущий ремонт общего имущества ЖК «5 БАЛЛОВ» - ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью поддержания работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования.

Капитальный ремонт - замена или восстановление отдельных частей или конструкций и инженерно-технического оборудования ЖК «5 БАЛЛОВ» для устранения их физического износа или разрушения.

Собственник помещения в ЖК «5 БАЛЛОВ» обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в ЖК «5 БАЛЛОВ», соразмерно доле в общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт помещения за счет средств, получаемых от населения, обслуживаемыми организациями осуществляется выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества ЖК «5 БАЛЛОВ». Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт ЖК «5 БАЛЛОВ» распространяется на всех собственников помещений этого дома, с момента подписания акта приёма-передачи на эти помещения.

Лица использующие помещения в ЖК «5 БАЛЛОВ», обязаны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на прилегающей территории и объектах благоустройства, в других местах общего пользования.

Все лица, находящиеся на территории ЖК «5 БАЛЛОВ», обязаны не сорить и не допускать загрязнения объектов общего имущества и прилегающей территории, в ночное время не шуметь, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории только по тротуарам, специальным пешеходным и автомобильным дорожкам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение. На территории ЖК «5 БАЛЛОВ» запрещается выгул домашних животных.

При засорении прилегающей территории ЖК «5 БАЛЛОВ», повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных

повреждений объектам общего имущества ЖК «5 БАЛЛОВ», виновные лица обязаны, в т. ч. по требованию обслуживающего персонала Управляющей компании, других собственников, немедленно исправить нанесенные повреждения (в т. ч. убрать мусор, последствия выгула домашних животных) или компенсировать причиненный ущерб.

Не допускается курение в помещениях общего имущества ЖК «5 БАЛЛОВ».

Запрещается:

- **использовать общее имущество ЖК «5 БАЛЛОВ»** для производственной, коммерческой или религиозной деятельности, не предусмотренной решением **Общего собрания Собственников и Уставом Управляющей организации;**

- хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования;

- захламлять, складировать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования, на путях эвакуации;

- весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов. **Категорически запрещается** оставлять мусор и отходы в других местах. При применении УЖК специальных отдельных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) необходимо расфасовывать мусор в соответствии с назначением;

- засорять места общего пользования. Если локальные виды деятельности на этих площадях привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение работ.

- хранить в местах общего пользования, за исключением специально отведенных для этих целей мест, велосипеды, детские коляски и другое имущество. Управляющая компания не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному в местах общего пользования;

- вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах;

- писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов общего имущества;

- устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без уведомления Управляющей организации и согласования вопроса с Собственниками помещений, условия жизни которых могут измениться в связи с подобными установками;

- производить в помещениях или элементах ЖК «5 БАЛЛОВ» работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменения его конструкции, а также перестраивать, достраивать или демонтировать какие-либо части элементов общего имущества без соответствующего предварительного утверждения такой перестройки решением Управляющей организации и получения согласования в уполномоченных органах в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- **выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию.** Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет Собственника, по вине которого (или привлеченным им лиц) произошло это повреждение. В случае засорения стояка и (или) лежака канализации, работа по его очистке производится за счет средств Собственников, в пользовании которых находится этот стояк;

- управляющая организация не отвечает за разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником (нанимателем, арендатором) помещения на свой собственный риск в местах общего пользования, за исключением мест, специально предусмотренных.

Собственники (наниматели, арендаторы) обязаны предварительно уведомить представителя Управляющей организации о проведении в помещении ремонтно-строительных работ.

Ремонтные работы допускается производить строго в будни с 7-00 до 22-00ч.

При проведении ремонтных работ в случае, если в смежных помещениях находятся дети до 6 лет, собственник (наниматель, арендатор) обязан осуществить перерыв в ремонтных работах в обеденное время продолжительностью не менее 2 часов.

Подъем строительных материалов осуществляется только с использованием грузопассажирского лифта (при наличии), или только по лестнице.

При проведении ремонтных работ запрещается допускать протечки в помещении, образование трещин, разрушающих стены и потолки.

Разрешена замена радиаторов на аналогичные по ТТХ (давление и выделение тепла).

При необходимости отключения каких-либо инженерных систем ЖК «5 БАЛЛОВ» для производства строительно-ремонтных работ в помещении необходимо получить соответствующее разрешение Управляющей организации. Самостоятельное отключение запрещено.

Переустройство или перепланировка помещения допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения с обязательным уведомлением Управляющей организации.

Переустройство и/или переоборудования вентиляционной системы, оконных откосов допускается с соблюдением требований законодательства с обязательным уведомлением Управляющей организации.

Лицо, самовольно переустроившее или перепланировавшее помещение несет ответственность, предусмотренную законодательством. Собственник, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

Содержание придомового земельного участка.

Придомовая территория является участком общего пользования, прилегающего к данному жилому дому. Санитарное обслуживание придомовой территории должно проводиться в соответствии с технологическими рекомендациями и нормами. Свободные дворовые площади могут оборудоваться под хозяйственные, спортивные, игровые и другие цели по решению жильцов дома.

Не допускается: - мыть автомашины во дворах и других местах придомовой территории, не предназначенных для этой цели; - строить дворовые постройки (гаражи, сараи, заборы и другие строения) без согласования с общим собранием кооператива; - пересаживать или вырубать деревья и кустарники без разрешения органов, ведающих зелеными насаждениями; - выгуливать собак на земельных придомовых участках общего пользования.

4. Правила содержания домашних животных.

Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка и шума, применяются меры административной ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территории ЖК «5 БАЛЛОВ» животных необходимо держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным, собаки должны иметь намордники. Собственники (наниматели, арендаторы),

выгуливающие домашних животных на прилегающей территории ЖК «5 БАЛЛОВ», обязаны иметь при себе необходимые средства для уборки испражнений животных.

За ущерб, причиненный животным здоровью и имуществу граждан, общему имуществу ЖК «5 БАЛЛОВ», владельцы домашних животных несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Соблюдение общественного порядка.

Лица, использующие помещения обязаны соблюдать законные права и интересы собственников (нанимателей, арендаторов) ЖК «5 БАЛЛОВ».

В помещениях общего пользования и на прилегающей территории запрещается:

- распитие пива и напитков, изготавливаемых на его основе, алкогольной и спиртосодержащей продукции либо потребление наркотических средств или психотропных веществ;

- нарушение общественного порядка, выражающее явное неуважение к обществу нецензурной бранью, оскорбительным приставанием к гражданам, а равно уничтожением или повреждением чужого имущества.

Жалобы, касающиеся действий лиц, использующих помещения ЖК «5 БАЛЛОВ», подаются только в письменном виде в управляющую организацию в виде заявления.

6. Сведения об основных конструкциях объектах

Строительно-конструктивный тип здания –каркасно-монолитное на фундаментной плите;

наружные стены – из камня керамического с пазогребневым соединением;

перекрытия –монолитные;

кровля – плоская с внутренним водостоком;

Лестничные марши и площадки из монолитного железобетона;

заполнение световых проемов - оконные блоки из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами;

квартира передана без «чистой» внутренней отделки и без внутренних дверей.

Все собственники (наниматели, арендаторы) посетители ЖК «5 БАЛЛОВ» должны использовать технические средства в здании, такие как: лифты, отопительные приборы и электрические установки и т.п., в соответствии с настоящими Правилами и специальными инструкциями, размещенными в соответствующих местах общего пользования. О повреждениях водопровода, канализационной, ливневой системы и электричества в помещениях или в местах общего пользования, необходимо немедленно сообщить по телефонам в управляющую организацию.

7. Температурно-влажностный режим.

ВНИМАНИЕ: В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей собственника является её удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещениях!

Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные». Согласно п. 4.5. СанПиН 2.1.2.1002-00 естественная вентиляция должна осуществляться путем притока воздуха через форточки либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, в ванных комнатах, туалетах.

Для предотвращения появления конденсата на поверхностях (окнах, откосах, в углах стен, полах и полках) требуется:

производить проветривание 3-4 раза в день, в течение 10-15 минут, открывать окна в режиме «проветривания»;

в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме «инфильтрации».

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: клеить «тяжелые» виды обоев, в том числе флизелиновые, применять красящие составы, исключающие паропроницаемость, в первые три года эксплуатации.

8. Вентиляция

Микроклимат в помещении должен поддерживаться в строгом соответствии с установленными параметрами. В каждой квартире предусмотрена вытяжная система с механическим побуждением из кухонь, санузлов и ванных комнат при помощи вентиляционных каналов. Вытяжная вентиляция - это движение воздуха, воздухообмен.

Во время приготовления пищи, стирки белья, влажной уборки, принятия душа образуется излишняя влажность и загрязненный воздух, которые необходимо удалять через вентиляционные каналы кухни и санузлов. Для нормальной вентиляции необходим приток воздуха через оконные створки, либо через специальные отверстия в оконных створках.

В соответствии с требованиями СНиП 11.3.-79* «Строительная теплотехника» по экономии энергоресурсов в квартире установлены окна с повышенной герметичностью.

Окна повышенной герметичности обеспечивают очень плотное запирание, что позволяет сохранить в помещении больше тепла, обеспечить хорошую шумоизоляцию, избавиться от сквозняков.

При закрытых окнах приток воздуха через оконные проемы сокращается до минимума, что недостаточно для нормального воздухообмена. Так как нет поступления свежего воздуха с улицы в помещение и не происходит удаления отработанного воздуха, со всей содержащейся в нем влагой, то в помещении нарушается воздухообмен. После накопления влага выпадает в виде конденсата в первую очередь на поверхности стекол оконных блоков, в откосах и углах, на поверхности наружных стен.

Чем суше воздух в помещении (т.е. влажность ниже 55%), тем менее вероятно выпадение конденсата.

В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не относится к дефекту объекта долевого строительства! (см. письмо ГОССТРОЯ России № 9- 28/200 от 21.03.2002г.)

Для обеспечения необходимого притока свежего воздуха в конструкции окон предусмотрено три режима открывания створок:

- режим открывания;
- режим проветривания;
- режим инфильтрации.

Нормативная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в квартире обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день, а далее постоянным положением ручек открывания створок в режиме инфильтрации (щелевого микро-проветривания).

Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки помещения, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды.

При режиме инфильтрации обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в помещении.

При осуществлении эксплуатации окон повышенной герметичности особое внимание следует обратить на уход за эластичными уплотнителями пластикового окна.

Для предотвращения разрушения их необходимо протирать от пыли и грязи специальным очистителем, либо мыльным раствором, не содержащим растворителей, абразивных веществ и ацетона (не менее 4-х раз в год), а затем вытирать насухо и смазывать тальком или силиконовым маслом. Движущиеся части оконной фурнитуры следует поддерживать в смазанном состоянии.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции;

полностью заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению (например, в качестве креплений веревок для просушивания белья);

использовать газовые плиты для обогрева помещений;

в первые три года эксплуатации помещений устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, особенно в наружных углах. Вешать на наружные стены ковры и картины;

создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.);

сушить белье на радиаторах и в помещениях;

размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание ПВХ (поливинилхлорида) либо стеклопакетов;

открывать окно и оставлять его в открытом состоянии при сильном ветре;

оставлять между рамой и створкой посторонние предметы;

перекрывать вентиляционный канал кухни, в том числе принудительным вытяжным устройством;

Вышеперечисленными действиями собственник нарушает воздухообмен в своих помещениях и помещениях других собственников, чем причиняет материальный вред своему имуществу и имуществу третьих лиц.

Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, собственнику следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели в нижней части дверей либо вентиляционные решетки в дверном полотне.

При резких понижениях или повышении текущей температуры наружного воздуха и при сильных ветрах возможны сбои в работе вентиляционной системы. При постоянной высокой температуре наружного воздуха в летний период так же возможны нарушения в работе системы вентиляции.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

для осуществления систематического мониторинга за уровнем влажности в помещениях приобрести гигрометр. При отклонении уровня влажности от нормативного своевременно принимать соответствующие меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.

Несоблюдение указанных условий вентиляции и температурно-влажностного режима воздуха в помещениях вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие, возможно появление плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, вздутие линолеума, разбухание межкомнатных дверей и т.п.

В случае невозможности обеспечения регулярного открывания окон собственнику необходимо установить дополнительно встраиваемые в оконную или иную конструкцию устройства, регулирующие температурно-влажностный режим в помещении.

В жилом доме предусматривается устройство приточно-вытяжной вентиляции с естественным и частично с механическим побуждением. Приток – неорганизованный, осуществляемый через фрамуги окон. Вытяжная вентиляция проектируется из кухонь и

санузлов через пристенные каналы. Вентиляционная система работает в проектом режиме при условии соблюдения всеми дольщиками следующих условий:

- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);

- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45% (СанПин 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»).

В подавляющем большинстве случаев проблема конденсации влаги на поверхностях возникает по следующим причинам:

1. В системе отопления квартиры недостаточно горячий теплоноситель. В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления, температура воздуха в квартире низкая и собственники, во избежание потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха. В результате, излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: на стеклопакетах окон (окно «плачет»); на пластиковом профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»); на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, в следствии низкой температуры воздуха в квартире, внутренние поверхности ограждающих конструкций так же имеют пониженную температуру.

2. Неправильная эксплуатация квартиры собственниками. В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре на теплоносителе в системе отопления квартиры собственники не осуществляют проветривание помещений, при этом, естественная вентиляция не работает, повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях (исходя из СП 23-101-2004), а затем - плесень.

9. Оконные и дверные блоки из поливинилхлоридных профилей.

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

- 1) При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.

- 2) Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).

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

- 4) Для запираания створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто»).

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

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если

своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

Рекомендации по эксплуатации:

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

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.

• Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.

• С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания).

• Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей. В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи. Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

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

Внимание:

• Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне.

• Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора.

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

10. Водоснабжение

Внутренняя система водоснабжения многоквартирного жилого дома отдельная хозяйственно-питьевого и противопожарного назначения, кольцевая.

Горячее водоснабжение от настенного газового котла.

На счетчики холодной воды собственнику выдаются паспорта. Эксплуатация счетчиков осуществляется в соответствии с паспортом производителя.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ: 2 раза в год производить осмотр всех инженерных сетей, расположенных в вашем помещении обслуживающей Вас организацией (управляющей компанией).

11. Канализация

Для нормальной работы канализационной системы необходимо:

охранять пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводы холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах;

систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

спускать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, бумагу, полотенца, памперсы, кости, стекло, металлические и деревянные предметы и любые бытовые отходы, не являющиеся продуктами жизнедеятельности человека;

пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети;

применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку);

пользоваться стальной проволокой для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб.

В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию.

12. Электроснабжение

Владелец помещения самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводов. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную эксплуатирующую организацию.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности ЖК «5 БАЛЛОВ», электрическим сетям и электрооборудованию;

устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности внутренней электрической сети.

долбить стены и забивать дюбеля и (или) гвозди на расстоянии ближе 15 см от трассы скрытой электропроводки.

При производстве работ в местах возможного прохождения кабеля до начала работ провести прозвонку кабеля.

При механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить только по проектной документации специалистами эксплуатирующей (обслуживающей) организации. В случае необходимости по письменному запросу Застройщику возможно получение проектной документации по системе электроснабжения.

Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п.) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

На электросчетчик собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом.

Рекомендации по эксплуатации:

В соответствии с правилами пользования электрической энергии потребитель обязан немедленно сообщить в энергоснабжающую организацию:

- а) обо всех нарушениях схемы учета и неисправностях в работе приборов учета;
- б) об авариях, связанных с отключением питающих линий, повреждением основного оборудования, о поражениях электрическим током людей и животных, а также о пожарах, вызванных неисправностью электроустановок;
- в) обо всех неисправностях оборудования, принадлежащего энергоснабжающей организации, находящегося в помещении или на территории потребителя. При нарушении схемы учета и повреждении расчетных электросчетчиков по вине потребителя ремонт, замена и госпроверка их производятся за счет потребителя. Энергоснабжающая организация имеет право требовать от потребителя представления нового (годного для дальнейшей эксплуатации) электросчетчика взамен поврежденного или пропавшего по вине потребителя.

Ответственность за сохранность и целостность расчетных электросчетчиков возлагается на организацию, в помещении которой установлены указанные счетчики, вне зависимости от их ведомственной принадлежности. В жилых домах ответственность за сохранность и целостность поквартирного расчетного электросчетчика, установленного вне квартиры, пломб на нем несет управляющая организация.

Энергоснабжающая организация имеет право, предварительно предупредив потребителя, прекратить полностью или частично подачу ему электроэнергии в случаях:

- а) неудовлетворительного состояния электроустановок потребителя, угрожающего аварией, пожаром и создающего угрозу жизни обслуживающего персонала, населения и невыполнения требований энергоснабжающей организации по устранению недостатков в электроустановках;
- б) присоединение токоприемников помимо счетчика или нарушения схем учета электроэнергии;
- в) неоплаты платежного документа за электроэнергию в установленные сроки.

Ответственность за техническое состояние, технику безопасности и эксплуатацию оборудования общедомовых нужд (вводно-распределительное устройство, электропроводка для освещения лестниц, дворов, номерных фонарей, подвальных и чердачных помещений, домоуправлений, электропроводка и электродвигатели лифтов, насосов и т.п.) лежит на жилищной организации, в ведение которой находится жилой дом.

Ремонт внутридомовой электропроводки производит организация, в ведении которой находится дом.

Ответственность за техническое состояние, технику безопасности и эксплуатацию электрической проводки и электрооборудования (приборов, аппаратов и т.п.) в квартирах, находящихся в личном пользовании отдельных граждан, а также за технику безопасности

при пользовании электрической энергией возлагается на жильцов, которые обязаны усвоить необходимые технические знания. Разводку электропроводки в квартирах необходимо производить в соответствии с проектной документацией, переданной застройщиком собственнику одновременно с данной Инструкцией, или в соответствии с проектом, разработанным организацией, являющейся членом саморегулируемой организации проектировщиков.

В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми.

Внимание:

- не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей;

- не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, люстр и другой электрической продукции при включенном электропитании в сети.

13 Отопление.

В жилом доме источником теплоснабжения и горячего водоснабжения является котельная. Нагревательные приборы – биметаллические, секционные радиаторы. На подводках к радиаторам установлены регулирующая арматура. В ванных комнатах - электрические полотенцесушители приобретаются дополнительно владельцами жилых помещений.

Трубопроводы систем отопления выполнены трубами из сшитого полиэтилена. Удаление воздуха из систем отопления осуществляется через воздушные краны, установленные в верхних пробках каждого отопительного прибора. Для лестничных клеток жилого дома в качестве нагревательных приборов установлены конвекторы.

Рекомендации по эксплуатации:

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

- Не допускается закрывать приборы отопления пленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21°C в жилых комнатах и 19 °C в кухнях, но не ниже минимально допустимой, вне зависимости от того проживает кто-нибудь в квартире или нет!

Внимание:

- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);

- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке.

14. Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов.

Учёт объёма коммунальных ресурсов (электроэнергия, холодное и горячее водоснабжение) в жилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных приборов учёта.

К использованию допускаются приборы учёта утверждённого типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями РФ.

Оснащение жилого, нежилого помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником.

Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется Управляющей организацией на основании письменного заявления собственника. Установленный прибор учёта должен быть введен в эксплуатацию не позднее 30 дней с момента его установки.

В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт, и производится перерасчёт исходя из проектных, расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.

Собственник обязан ежемесячно передавать показания приборов учёта в сроки, определенные управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями.

Оборудование сетей связи (шкафы, электропитающие кабели) находятся под напряжением 220В.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- вскрывать, повреждать телекоммуникационные шкафы, кабельные каналы, пластиковые короба, в которых проложены кабели связи;
- самовольно подключаться к оборудованию связи.

15. Гарантийный срок

Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет пять лет с момента передачи объекта Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта составляет три года с момента передачи объекта Участнику. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов помещения соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, настоящей инструкции, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, в т.ч. входящих в состав сантехнических оборудования, входных и балконных дверей, оконных изделий из ПВХ;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (квартиры) помещения;

- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатацией помещений и оборудования (например — заклеивание вентиляционной решетки и пр.);
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры (помещения) собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

Гарантия на окна:

Гарантийный ремонт производится при соблюдении следующих условий:

- Наличие правильно оформленного гарантийного талона без подчистки и исправлений.
- Отсутствия механических повреждений, вызванных неправильной установкой или эксплуатацией изделия.
- При регулярном техническом обслуживании изделий, которое подразумевает под собой предоставляемые производителем услуги, которые проводятся на регулярной основе 2 раза в год. Комплекс работ по обслуживанию окон включает проверку всех элементов конструкции, смазку уплотнителей и механизмов открывания, а также ремонт или замену вышедших из строя элементов фурнитуры.

16. Доступ в жилые и нежилые помещения

Собственники (наниматели, арендаторы) обязаны обеспечить доступ в помещения сотрудников Управляющей организации, подрядчиков и аварийных служб для осуществления ими своих обязанностей по ликвидации неисправностей оборудования и последствий чрезвычайных ситуаций. Собственник для подтверждения обоснованности требования доступа в помещение указанных выше лиц может позвонить в дежурную службу Управляющей организации.

17. Общие правила безопасности

Наружные двери помещений в ЖК «5 БАЛЛОВ» должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника, нанимателя или арендатора - заперты. Окна и двери на балкон, лоджию, веранду должны быть закрыты в отсутствие лиц, пользующихся помещением, а двери на чердак и в подвал опечатаны.

Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся посетителями Собственников (нанимателей, арендаторов). В случае обнаружения посторонних лиц, находящихся в ЖК «5 БАЛЛОВ» без оснований, необходимо сообщить о них сотруднику Управляющей организации.

18. Правила противопожарной безопасности

Собственники (наниматели, арендаторы) помещений, а также посетители должны соблюдать меры противопожарной безопасности.

Основные понятия:

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

Пожарный извещатель - техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре;

Система пожарной сигнализации - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста;

Эвакуационный выход - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;

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

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

Обеспечение пожарной безопасности:

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности.

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

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя:

- систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты,
- комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл;

Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.

Первичных средств пожаротушения. В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода кран для присоединения шланга, использующегося в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;

Систем обнаружения пожара. В помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены пожарные извещатели автоматической системы пожарной сигнализации жилого дома, которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся появлением дыма.

Внимание: · **Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования.**

Не допускается использование в помещениях фейерверков, ракет, петард, бенгальских огней.

Не допускается оставлять включенными электроприборы в отсутствие Собственников (нанимателей, арендаторов).

При задымлении или возникновении пожара необходимо:

- позвонить «01», сообщить адрес, место возникновения пожара;
- по возможности принять мероприятия по тушению пожара;
- принять меры по эвакуации из здания, при этом не используя лифт.

При задымлении или возникновении пожара в кабине лифта необходимо:

- нажать кнопку «Вызов» и сообщить о пожаре диспетчеру;
- дождаться остановки лифта и быстро покинуть кабину лифта;
- выйдя из кабины лифта вызвать пожарных по телефону «01».

19. Правила поведения в экстремальных и чрезвычайных ситуациях

Обнаружение подозрительного предмета.

При обнаружении подозрительных предметов, бесхозных вещей Собственники (наниматели, арендаторы) обязаны немедленно сообщить об этом в управляющую организацию, а также в полицию либо по единому телефону экстренных служб 112.

При этом следует учитывать признаки, которые могут указывать на наличие взрывного устройства, других опасных предметов:

- присутствие проводов, небольших антенн, изоленды, шпагата, веревки, скотча в пакете, либо торчащие из пакета;
- шум из обнаруженных подозрительных предметов (пакетов, сумок и др.) Это может быть тиканье часов, щелчки и т.п.
- наличие на найденном подозрительном предмете элементов питания (батареек);
- растяжки из проволоки, веревок, шпагата, лески;
- необычное размещение предмета;
- наличие предмета, несвойственного для данной местности;
- специфический запах, несвойственного для данной местности.

Не допускается трогать, вскрывать или передвигать подозрительный предмет. Необходимо предупредить граждан об опасности приближения к подозрительному предмету и дожидаться сотрудников Управляющей организации и экстренных служб.

Получение информации об эвакуации.

Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, необходимо соблюдать спокойствие и четко выполнять их команды.

При нахождении в помещении ЖК «5 БАЛЛОВ» Собственнику (нанимателю, арендатору) необходимо спокойно, без паники покинуть помещение, используя планы эвакуации.

20. Ответственность за несоблюдение требований инструкции по эксплуатации

При несоблюдении требований настоящей инструкции лица, использующие помещения несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении правил (далее Акт), составленный уполномоченным представителем Управляющей организации.

В случае несоблюдения настоящих правил лицом, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

21. Лифты

Ваш жилой дом оборудован лифтами грузоподъемностью 1000 килограммов. Просим вас соблюдать общие требования по эксплуатации и предельно допустимым нагрузкам.

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 или 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.

Правила пользования пассажирским лифтом с автоматическим приводом дверей.

Для вызова кабины нажмите кнопку вызывного аппарата. Если вызов принят, кнопка остается в нажатом положении или загорается индикатор.

После автоматического открывания дверей убедитесь, что кабина находится перед Вами.

Войдя в кабину, нажмите кнопку нужного Вам этажа, двери закроются автоматически, и кабина придет в движение. Если двери закрылись после нажатия кнопки нужного этажа, а кабина не пришла в движение, для открытия дверей нажмите кнопку этажа, на котором находится кабина при этом двери автоматически откроются для выхода. Для экстренной остановки кабины нажмите кнопку «Отмена».

Для вызова технического персонала нажмите кнопку «ВЫЗОВ» и, сообщите необходимую информацию диспетчеру и выполняйте его указания.

Кнопка «ДВЕРИ» или «◀||▶» служит для открывания и удерживания двери в открытом состоянии.

При движении вниз кабина лифта может останавливаться на промежуточных этажах для посадки других пассажиров. При поездке с собаками, входя и выходя из кабины, держите её за ошейник.

Перевозка крупногабаритных грузов допускается только в присутствии обслуживающего персонала.

Если с Вами дети, **ПОМНИТЕ: в лифт первым входит взрослый, потом ребенок; при выходе из лифта первыми выходят дети. Если ребенок в коляске, то ПРИ ВХОДЕ и ВЫХОДЕ БЕРИТЕ РЕБЕНКА НА РУКИ. Во всех случаях помните про кнопку «Открывание дверей».**

ВНИМАНИЕ!

При остановке кабины между этажами не пытайтесь самостоятельно выйти из неё - ЭТО ОПАСНО! Нажмите кнопку «ВЫЗОВ», сообщите о случившемся диспетчеру и выполняйте его указания.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- Пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых.
- Пользоваться лифтом, если кабина задымлена или ощущается запах гари.
- Курить в кабине лифта, перевозить взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и ядовитые грузы.
- Проникать в шахту и приямок лифта.
- Перегружать лифт.
- Задерживать двери кабины при посадке и высадке.

БЕРЕГИТЕ ЛИФТ!

Согласно Ст.36 Жилищного кодекса лифты, установленные в Вашем доме, относятся к общему имуществу собственников дома на праве общей долевой собственности. Согласно Ст.37 доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

На основании Ст.39 Жилищного кодекса собственники помещений несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.