МЕГАЛИТ

В КОРОЛЁВЕ



ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ

СОДЕРЖАНИЕ

07 **1. ВВЕДЕНИЕ**

07 **1.1. Цель инструкции**
07 **1.2. Ответственности сторон**
08 **1.3. Обязанности собственника**
08 **1.4. Гарантийное обслуживание**
09 **1.5. Вступительное заключение**

09 **2. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

09 **2.1. Гарантийный срок и долговечность объекта долевого строительства**
09 2.1.1. Гарантия на несущие конструкции
10 2.1.2. Гарантийные сроки для инженерных систем и оборудования
10 2.1.3. Гарантия на внутреннюю отделку, материалы и комплектующие
10 2.1.4. ПВХ окна и двери
11 2.1.5. Порядок оформления гарантийного случая
11 2.1.6. Ограничения гарантийных обязательств на оборудование квартиры

11 **2.2. Правила содержания квартир и общественных помещений**
11 2.2.1. Запрещенные действия
11 2.2.2. Требования при эксплуатации жилых помещений
12 2.2.3. Особые условия для новых домов
13 2.2.4. Рекомендации по отделочным работам в первые годы эксплуатации
13 2.2.5. Параметры температурно-влажностного режима
14 2.2.6. Рекомендации по проведению ремонтных работ:

14 **2.3. Переустройство и перепланировка жилого помещения**
14 2.3.1. Виды переустройства и перепланировки
15 2.3.2. Переустройство жилых помещений может включать в себя:
15 2.3.3. Перепланировка жилых помещений может включать в себя:
15 2.3.4. Запрещенные виды переустройства и перепланировки
16 2.3.5. Ответственность за нарушения
16 2.3.6. Перечень требуемых к предоставлению документов
16 2.3.7. Права и обязанности органов, осуществляющих согласование
17 2.3.8. Основания для отказа в согласовании
17 2.3.9. Завершение переустройства и перепланировки
17 2.3.10. самовольного переустройства и перепланировки

19 **3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА**

19 **3.1. Состав общего имущества**

20 **3.2. Места общего пользования**
20 3.2.1. Общие правила эксплуатации МОП
21 3.2.2. Пожарная безопасность
21 3.2.3. Санитарные и гигиенические требования
21 3.2.4. Обслуживание и ремонт МОП
21 3.2.5. Ответственность за нарушение правил эксплуатации МОП

22 **3.3. Лифты**
22 3.3.1. Проверка перед использованием:
22 3.3.2. Перевозка детей и животных:
22 3.3.3. Перевозка багажа:
23 3.3.4. Безопасность и аварийные ситуации
23 3.3.5. Дополнительные функции лифтов
23 3.3.6. Ответственность за нарушение правил эксплуатации

23 **3.4. Детская игровая площадка**
23 3.4.1. Поддержание чистоты и безопасности
23 3.4.2. Правила эксплуатации
23 3.4.3. Назначение игрового оборудования
24 3.4.4. Запрещено на детской площадке
24 3.4.5. Последствия нарушений

24 ..... **3.5. Площадка отдыха**
24 ..... 3.5.1. Правила эксплуатации площадки отдыха:
24 ..... 3.5.2. Охрана окружающей среды:
24 ..... 3.5.3. Оборудование и покрытие:
24 ..... 3.5.4. Запрещено на площадке отдыха:
24 ..... 3.5.5. Использование территории для мероприятий:
25 ..... 3.5.6. Контроль и обслуживание:

25 ..... **3.6. Спортивная площадка (площадка для воркаута)**
25 ..... 3.6.1. Правила эксплуатации:
25 ..... 3.6.2. Безопасность:
25 ..... 3.6.3. Запрещено на спортивной площадке:
25 ..... 3.6.4. Обслуживание площадки:

25 ..... **3.7. Зеленые насаждения, газоны, дорожки**
26 ..... 3.7.1. Правила эксплуатации:
26 ..... 3.7.2. Уход за озелененной территорией:
26 ..... 3.7.3. Уход за дорожками:
26 ..... 3.7.4. Ответственность за сохранность насаждений:

26 ..... **3.8. Хранение автотранспорта**

26 ..... **3.9. Наружные стены (фасад)**
27 ..... 3.9.1. Конструкции фасада
27 ..... 3.9.2. Эксплуатация фасадов
27 ..... 3.9.3. Осмотр наружных фасадов (НВФ)
27 ..... 3.9.4. Объекты осмотра
28 ..... 3.9.5. Уход за облицовкой
28 ..... 3.9.6. Запрещенные действия
28 ..... 3.9.7. Обследование технического состояния

28 ..... **3.10. Дополнительное оборудование на фасадах**
28 ..... 3.10.1. Общие требования к размещению оборудования:
28 ..... 3.10.2. Системы кондиционирования:
29 ..... 3.10.3. Основные виды дополнительного оборудования:

29 ..... **3.11. Устройство и оборудование входов**
29 ..... 3.11.1. Металлические конструкции навесов:
29 ..... 3.11.2. Обслуживание наружных площадок и покрытий навесов:
29 ..... 3.11.3. Самозакрывающиеся устройства (доводчики):
29 ..... 3.11.4. Входы на чердак, кровлю, технические помещения и в мусоросборные камеры:
30 ..... 3.11.5. Обязанности Управляющей компании:

30 ..... **4. СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР**

30 ..... **4.1. ПВХ окна и балконные двери**
30 ..... 4.1.1. Инструкция по эксплуатации окон и балконных дверей из ПВХ
30 ..... 4.1.2. Общие рекомендации по эксплуатации окон и балконных дверей
31 ..... 4.1.3. Правильное проветривание помещений
31 ..... 4.1.4. Обслуживание оконных блоков и фурнитуры
31 ..... 4.1.5. Приток воздуха через клапаны
31 ..... 4.1.6. Монтажные швы и герметизация
32 ..... 4.1.7. Уход за окнами и фурнитурой
33 ..... 4.1.8. Ответственность собственника

33 ..... **4.2. Алюминиевые витражи на балконах**
33 ..... 4.2.1. Профиль и заполнение
34 ..... 4.2.2. Влагоотводящие каналы
34 ..... 4.2.3. Уплотнители
34 ..... 4.2.4. Фурнитура
35 ..... 4.2.5. Срок службы конструкций
35 ..... 4.2.6. Ремонт и замена элементов конструкций
35 ..... 4.2.7. Ответственность собственника

35 ..... **4.3. Правила эксплуатации входной металлической двери**
36 ..... 4.3.1. Условия эксплуатации
36 ..... 4.3.2. Защита механических частей двери
36 ..... 4.3.3. Уход за декоративной панелью
37 ..... 4.3.4. Ответственность собственника

37 ..... **4.4. Стены**
37 ..... 4.4.1. Учет расположения скрытой электропроводки
38 ..... 4.4.2. Несущие конструкции и проемы
38 ..... 4.4.3. Поддержание температурно-влажностного режима
38 ..... 4.4.4. Устранение трещин в стенах
39 ..... 4.4.5. Общие рекомендации по ремонту и обслуживанию
39 ..... 4.4.6. Ответственность собственника

39 ..... **4.5. Перегородки**
40 ..... 4.5.1. Послеосадочные трещины
40 ..... 4.5.2. Ремонт трещин и монтажных швов в перегородках
40 ..... 4.5.3. Звукоизоляция перегородок
40 ..... 4.5.4. Общие рекомендации по ремонту перегородок

41 ..... **4.6. Полы**
41 ..... 4.6.1. Общая конструкция полов
41 ..... 4.6.2. Ремонт и переустройство полов
42 ..... 4.6.3. Звукоизоляция и гидроизоляция
42 ..... 4.6.4. Общие рекомендации по эксплуатации полов
43 ..... 4.6.5. Ответственность собственника

43 ..... **4.7. Лоджии и балконы**
43 ..... 4.7.1. Общие правила эксплуатации
44 ..... 4.7.2. Установка и эксплуатация кондиционеров

44 ..... **4.8. Поддержание внешнего вида здания**
44 ..... 4.8.1. Ответственность за нарушение эксплуатации

45 ..... **4.9. Ванная комната**
45 ..... 4.9.1. Основные рекомендации по борьбе с повышенной влажностью
46 ..... 4.9.2. Рекомендации по устранению неисправностей сантехнического оборудования
46 ..... 4.9.3. Рекомендации по уходу за хромированными и никелированными элементами
46 ..... 4.9.4. Рекомендации по уходу за керамической плиткой
46 ..... 4.9.5. Ответственность собственника

47 ..... **4.10. Содержание оборудования в жилом доме**

47 ..... **4.11. Вентиляция**
47 ..... 4.11.1. Описание приточно-вытяжной системы:
48 ..... 4.11.2. Эксплуатация и обслуживание вентиляционной системы
48 ..... 4.11.3. Ответственность собственника

49 ..... **4.12. Кондиционирование**
49 ..... 4.12.1. Место установки наружного блока кондиционера
49 ..... 4.12.2. Технические требования к установке
49 ..... 4.12.3. Согласование с Управляющей компанией
49 ..... 4.12.4. Отвод конденсата
50 ..... 4.12.5. Поддержание оборудования в исправном состоянии
50 ..... 4.12.6. Запрещенные действия
50 ..... 4.12.7. Ответственность собственника

50 ..... **4.13. Отопление**
51 ..... 4.13.1. Характеристики отопительных приборов
51 ..... 4.13.2. Удаление воздуха из системы отопления
51 ..... 4.13.3. Трубопроводы системы отопления
51 ..... 4.13.4. Пожарная безопасность при монтаже трубопроводов
51 ..... 4.13.5. Эксплуатационные требования к системе отопления
52 ..... 4.13.6. Рекомендации по регулировке и обслуживанию системы отопления
52 ..... 4.13.7. Ответственность собственника

53 ..... **4.14 Водоснабжение**
53 ..... 4.14.1. Конструкция системы водоснабжения
53 ..... 4.14.2. Правила эксплуатации систем водоснабжения

53 ..... 4.14.3. Техническое обслуживание системы водоснабжения
53 ..... 4.14.4. Эксплуатация водяных счётчиков
54 ..... 4.14.5. Подключение стиральных и посудомоечных машин
54 ..... 4.14.6. Рекомендации при длительном отсутствии жильцов
54 ..... 4.14.7. Ответственность собственника

56 ..... **4.15. Канализация и водостоки**
56 ..... 4.15.1. Конструкция системы канализации
56 ..... 4.15.2. Правила эксплуатации канализационной системы
56 ..... 4.15.3. Запрещённые для выброса в канализацию вещества и предметы
56 ..... 4.15.4. Технические рекомендации по очистке и обслуживанию
57 ..... 4.15.5. Ответственность собственника

57 ..... **4.16. Электрооборудование**
57 ..... 4.16.1. Общая информация
58 ..... 4.16.2. Техническое обслуживание и эксплуатация системы
58 ..... 4.16.3. Индивидуальный коммерческий учет электроэнергии
60 ..... 4.16.4. Ответственность собственника

60 ..... **4.17. Слаботочные системы**
60 ..... 4.17.1. Коллективный прием телевидения
61 ..... 4.17.2. Система видеонаблюдения
61 ..... 4.17.3. Видеодомофония
61 ..... 4.17.4. Охранно-тревожная сигнализация
61 ..... 4.17.5. Система радиовещания и оповещения ГО и ЧС
62 ..... 4.17.6. Система телефонизации
62 ..... 4.17.7. Оборудование пожарной сигнализации
62 ..... 4.17.8. Ответственность собственника

63 ..... **5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА**

63 ..... **5.1. Требования пожарной безопасности**
63 ..... 5.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств
64 ..... 5.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности
65 ..... 5.1.3. Меры профилактики пожаробезопасности

66 ..... **5.2. Правила гражданской обороны**
66 ..... 5.2.1. Полномочия организаций в области гражданской обороны
67 ..... 5.2.2. Права и обязанности граждан в области гражданской обороны
68 ..... 5.2.3. Сигнал общей тревоги

69 ..... **5.3. Контроль доступа (домофонная связь)**
69 ..... 5.3.1. Назначение системы
69 ..... 5.3.2. Возможности системы видеодомофонии (СВД)
70 ..... 5.3.3. Эксплуатация системы видеодомофонии (СВД)
71 ..... 5.4. Ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время

1. ВВЕДЕНИЕ

Настоящая Инструкция по эксплуатации квартиры разработана в соответствии с требованиями действующего законодательства, включая Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (в редакции от 08.08.2024) «О защите прав потребителей», действующие технические и градостроительные регламенты, а также обязательные требования к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами, являющимися специалистами в этой области работ.
Инструкция направлена на обеспечение сохранности квартиры и безопасного использования систем. Основное внимание уделено правилам технического обслуживания, эксплуатации и мерам предосторожности. В ней изложены положения, касающиеся как обязанностей собственника, так застройщика, что поможет избежать ситуаций, связанных с нарушением эксплуатации и повреждениями, которые не подпадают под гарантийные обязательства.

1.1. ЦЕЛЬ ИНСТРУКЦИИ

Настоящая Инструкция разработана для обеспечения безопасной и правильной эксплуатации квартиры, а также долгосрочного поддержания ее технического состояния. Инструкция содержит рекомендации по уходу за инженерными системами, элементами отделки, оборудованием и коммуникациями, а также правила содержания общего имущества многоквартирного жилого дома в составе здания общественно-жилого комплекса (далее — многоквартирный дом).
Данная Инструкция предназначена для разъяснения основных правил и требований к эксплуатации квартиры, содержания общего имущества, а также порядка выполнения ремонтных и иных работ.
В Инструкции изложены положения, касающиеся как обязанностей собственника, так и ответственности застройщика в части эксплуатации и содержания помещений в здании общественно-жилого комплекса (далее – Объект), что поможет избежать ситуаций, связанных с нарушением эксплуатации и повреждениями, которые не подпадают под гарантийные обязательства.

В Инструкции не рассматриваются:
- порядок использования квартиры для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- вопросы перепланировки и переустройства квартиры, которые требуют отдельного согласования с органами местного самоуправления.

1.2. ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации собственник (правообладатель) несет ответственность за содержание и эксплуатацию принадлежащего ему имущества, включая проведение текущего ремонта и обеспечение надлежащего состояния инженерных систем.

Собственник обязан:
- поддерживать квартиру в технически исправном состоянии;
- проводить своевременное обслуживание всех инженерных систем (водоснабжения, отопления, вентиляции);
- не допускать вмешательства в несущие конструкции и инженерные коммуникации без соответствующего согласования с Управляющей компанией.

Застройщик, в свою очередь, несет гарантийные обязательства на Объект строительства в соответ-

ствии с законодательством. Гарантийные обязательства включают устранение дефектов, выявленных в процессе эксплуатации, если они не были вызваны ненадлежащей эксплуатацией или самостоятельными ремонтными работами собственника, в гарантийный срок. Однако застройщик не несет ответственности за дефекты, возникшие по причине естественного износа или некорректного использования оборудования квартиры.

1.3. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации квартиры.
Участник долевого строительства, собственник, арендатор и/или иные лица, пользующиеся Объектом и/или иными помещениями в общественно-жилом комплексе (правообладатель) обязаны поддерживать Объект в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в общественно-жилом комплексе.
Собственник должен внимательно следить за состоянием систем отопления, водоснабжения, вентиляции и электроснабжения. Любые работы, связанные с ремонтом или заменой оборудования, должны проводиться с соблюдением инструкций и норм, указанных в настоящей Инструкции.
При выявлении неисправностей собственник обязан своевременно уведомить Управляющую компанию и организовать устранение дефектов.

1.4. ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Гарантийное обслуживание от застройщика распространяется на несущие конструкции, инженерные системы, а также окна и двери. Застройщик устраняет дефекты, возникшие по его вине, включая проблемы с электроснабжением и отоплением многоквартирного дома.
Застройщик не несет гарантийных обязательств по гарантийному ремонту/гарантийному обслуживанию в случаях:

- наличия на элементах инженерного оборудования, светопрозрачных конструкциях царапин, сколов, вмятин, механических повреждений и иных повреждений, возникших в процессе эксплуатации;
- износа уплотнителей сантехнического и иного оборудования;
- дефектов, возникших в результате работ, выполняемых правообладателем самостоятельно, с применением некачественных материалов при производстве указанных работ, выполнения перепланировок или переустройства квартир;
- выхода из строя комплектующих (например, электрических лампочек, предохранителей, автоматов и т. д.);
- нарушения правообладателем требований по надлежащему техническому обслуживанию или эксплуатации приборов и оборудования.

Гарантия качества на Объект не распространяется на видимые дефекты, которые участник долевого строительства мог обнаружить при приемке Объекта по акту приема передачи. Подписание листа осмотра и акта приема-передачи без замечаний означает, что участник долевого строительства не имеет претензий к текущему состоянию передаваемого Объекта.
Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий

либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного правообладателем или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения участником долевого строительства требований и рекомендаций Инструкции по эксплуатации Объекта, входящих в его состав помещений, элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1.5. ВСТУПИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Данная Инструкция по эксплуатации квартиры содержит необходимые сведения и рекомендации для обеспечения безопасности и долговечности здания. Соблюдение изложенных правил и рекомендаций позволит избежать преждевременного износа конструкций и систем, а также сохранить эксплуатационные качества квартиры на долгие годы. Важно помнить, что любые изменения в конструкции квартиры, перепланировка или установка дополнительного оборудования требуют согласования с Управляющей компанией и должны выполняться в соответствии с действующими строительными нормами и правилами.

2. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

2.1. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК И ДОЛГОВЕЧНОСТЬ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии с требованиями ГОСТ 27751–2014 предполагаемый срок службы Объекта установлен не менее 50 лет. Этот срок охватывает период эксплуатации здания при условии соблюдения всех норм и правил содержания, а также выполнения своевременных ремонтных работ. Однако долговечность отдельных элементов и систем здания может варьироваться в зависимости от их типа, условий эксплуатации и качества обслуживания.

2.1.1. ГАРАНТИЯ НА НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ

Гарантия качества на несущие конструкции здания в соответствии с ДДУ установлена законодательством и составляет 5 лет с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Несущие конструкции включают:

- фундаменты;
- монолитные железобетонные несущие стены и колонны;
- монолитные железобетонные плиты перекрытий, покрытий и балки;
- прочие элементы, обеспечивающие прочность, жесткость и устойчивость здания.

Несущие элементы играют ключевую роль в обеспечении безопасности здания, и их состояние напрямую влияет на его долговечность. В случае обнаружения дефектов, таких как трещины, деформации или другие повреждения, вызванные строительными ошибками, застройщик обязан устранить их в рамках гарантийного срока.

2.1.2. ГАРАНТИЙНЫЕ СРОКИ ДЛЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И ОБОРУДОВАНИЯ

На технологическое и инженерное оборудование, которое входит в состав Объекта, гарантийный срок в соответствии со статьей 5.1. 214-ФЗ составляет 3 года. В этот перечень входят системы:

- водоснабжения;
- канализации;
- электрооборудования и электроосвещения;
- электроснабжения;
- отопления;
- вентиляции;
- связи;
- автоматизации инженерных систем;
- противопожарной защиты и пожарной сигнализации;
- диспетчеризации.

Застройщик несет ответственность за устранение дефектов этих систем, если они возникли вследствие ошибок монтажа или ненадлежащего качества материалов.

2.1.3. ГАРАНТИЯ НА ВНУТРЕННЮЮ ОТДЕЛКУ, МАТЕРИАЛЫ И КОМПЛЕКТУЮЩИЕ

На элементы внутренней отделки квартиры (например, стены, потолки, полы), а также на материалы и комплектующие гарантийные сроки устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов. Если дефекты связаны с нарушением технологии строительства или качеством материалов, застройщик обязан их устранить в рамках гарантийного срока. Однако гарантия не распространяется на дефекты, вызванные механическими повреждениями или неправильным уходом за поверхностями. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих элементов квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

2.1.4. ПВХ-ОКНА И ДВЕРИ

Срок службы ПВХ-окон и дверей составляет не менее 5 лет, при этом их гарантийный срок также равен 5 годам. Это включает гарантийные обязательства по устранению дефектов, связанных с:

- герметичностью окон и дверных конструкций;
- проблемами с фурнитурой и уплотнителями;
- продуванием через стыки.

Если в течение гарантийного срока окна и двери начнут терять свои эксплуатационные качества (например, появится конденсат внутри стеклопакета или выйдет из строя фурнитура), застройщик обязан устранить эти недостатки при условии, что они не возникли в процессе неправильной эксплуатации изделий и/или по причине перепланировки или некачественной отделки помещений.

Гарантия распространяется:

- на трещины, царапины и сколы на стеклопакетах, произошедшие по вине изготовителя, в случае неправильной установки подкладки под стеклопакет;
- на конденсат и изморось внутри стеклопакета;
- на продувание через стыки рамы изделия со стеной, подоконником, откосами по причине некачественного заполнения монтажного шва;
- на продувание через притвор конструкции в результате разрушения уплотнителей в притворах, нарушения регулировок фурнитуры, некачественного запила штапиков при соблюдении правил эксплуатации;
- на наличие на стеклах пузырьков и вкраплений размерами и количеством, превышающих требования ГОСТ;
- на перекос конструкции по причине неправильного монтажа;
- на проблемы с закрыванием створок при соблюдении правил эксплуатации.

Гарантия не распространяется на дефекты или неудовлетворительное функционирование, возникшее в результате:

- механических повреждений конструкции, возникших непосредственно в процессе эксплуатации (например, в результате удара либо применения чрезмерной силы): разбитых стекол, вмятин, царапин;
- установки конструкций, монтаж которых был осуществлен специалистами других фирм или собственником квартиры самостоятельно;
- повреждения конструкции из-за воздействия горячих предметов или жидкостей, а также агрессивных химических составов;
- несоблюдения правил и рекомендаций по уходу за конструкциями и фурнитурой (использование абразивных, химических или иных, не предназначенных для ухода средств);
- обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, пожар, молния и т. п.);
- обнаружения явных следов постороннего вмешательства или попыток самостоятельного ремонта;
- сезонной регулировки окон;
- обычного износа.

2.1.5. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ГАРАНТИЙНОГО СЛУЧАЯ

В случае возникновения гарантийного случая собственник обязан оформить письменное заявление и направить его застройщику. Заявление должно содержать описание выявленных дефектов и при необходимости фотофиксацию проблемы. После получения заявления застройщик обязан провести проверку и принять меры по устранению выявленных недостатков (для гарантийного случая) в разумные сроки в случае, если дефект будет признан гарантийным случаем, согласно условиям договора долевого участия и в соответствии с 214-ФЗ.

2.1.6. ОГРАНИЧЕНИЯ ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ НА ОБОРУДОВАНИЕ КВАРТИРЫ

Гарантия не распространяется на дефекты, возникшие по причине:

- неправильной эксплуатации оборудования и систем;
- самовольных изменений в конструкции квартиры или инженерных систем;
- естественного износа материалов и оборудования (например, лампочки, уплотнители и прочие расходные элементы);
- механических повреждений, нанесённых третьими лицами или самим собственником.

Соблюдение правил эксплуатации квартиры, своевременное обслуживание инженерных систем и правильный уход за отделкой и оборудованием помогут избежать возможных проблем и сохранить гарантийные обязательства на весь их срок.

2.2. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ КВАРТИР И ОБЩЕСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

2.2.1. ЗАПРЕЩЕННЫЕ ДЕЙСТВИЯ

Запрещается:

- использовать жилое помещение для в целях, не предусмотренных проектной документацией;
- хранить и использовать опасные химические вещества, загрязняющие воздух, в жилых и общественных помещениях, расположенных в здании;
- выполнять работы, которые являются источником повышенного уровня шума, вибрации, загрязнения воздуха либо нарушают условия проживания других собственников, за рамками временного интервала, утвержденного законодательством РФ или правилами УК;
- захламлять, загрязнять и затапливать жилые помещения, места общего пользования, подвалы, технические помещения, лестничные пролеты, чердачные помещения.

2.2.2. ТРЕБОВАНИЯ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

- Необходимо своевременно устранять неисправности инженерного и другого оборудования, такого как системы водоснабжения, канализации, вентиляции, отопления, лифты

и другое, чтобы предотвратить нарушение санитарно-гигиенических условий проживания.

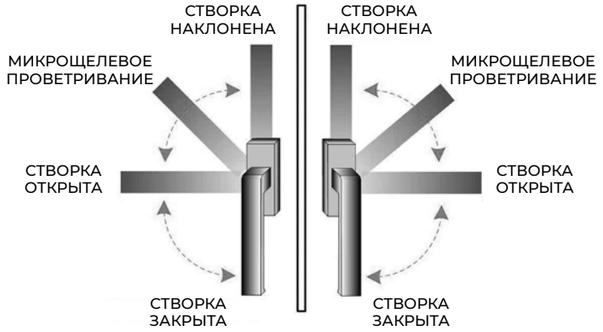
Категорически запрещено:
- пробивать, сверлить отверстия, вбивать гвозди и дюбели в вентиляционные блоки;
- вносить изменения в фасады здания, стены холлов, коридоров и мест общего пользования (МОП);
- расширять и выполнять новые проемы в несущих стенах и перекрытиях, а также производить демонтаж несущих конструкций.

2.2.3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ НОВЫХ ДОМОВ

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

Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494–2011 «Межгосударственный стандарт. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях». Естественная приточно-вытяжная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через открытые оконные створки, либо оконные створки в режиме проветривания/микрощелевого проветривания, либо через шумозащитные клапаны в оконных створках. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, ванных комнатах, туалетах через специальные отверстия в вентиляционных блоках. Согласно п. 4.1. справочного пособия Научно-технического совета ЦНИИЭП Госкомархитектуры к СНиП «Отопление и вентиляция жилых зданий» для вентиляции помещений ванной, туалета и кухни щель под дверьми ванной, туалета и кухни должна быть не менее 0,02 м высотой либо в указанных помещениях должны быть установлены вентиляционные решетки в нижней части дверного полотна.
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 (створка открыта или наклонена);
- в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме инфильтрации (микрощелевое проветривание).

СХЕМА ПОВОРОТА РУЧКИ



2.2.4. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОТДЕЛОЧНЫМ РАБОТАМ В ПЕРВЫЕ ГОДЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ:

- не рекомендуется использовать тяжелые обои (флизелиновые), красочные составы, исключающие паропроницаемость;
- в целях предотвращения конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует часто проветривать помещения;
- нельзя ставить громоздкую мебель вплотную к наружным стенам, особенно в углах.

Запрещено использовать газовые и электрические плиты для обогрева помещений.

2.2.5. ПАРАМЕТРЫ ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНОГО РЕЖИМА

Период года	Наименование помещения	Воздух, °С		Влажность, %		Движение воздуха, м/с	
		Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая
холодный	Жилая комната	20–22	18–24 (20–24)	45–30	60	0,15	0,2
	То же, в районах с t° наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31 °С и ниже	21–23	20–24 (22–24)	45–30	60	0,15	0,2
	Кухня	19–21	18–26	НН*	НН	0,15	0,2
	Туалет	19–21	18–26	НН	НН	0,15	0,2
	Ванная комната, совмещенный санузел	24–26	18–26	НН	НН	0,15	0,2
	Помещения для учебных занятий и отдыха	20–22	18–24	45–30	60	0,15	0,2
	Межквартирный коридор	18–20	16–22	15–30	60	0,15	0,2
	Вестибюль, лестничная клетка	16–18	14–20	НН	НН	0,2	0,3
	Кладовые	16–18	12–22	НН	НН	НН	НН
тёплый	Жилая комната	22–25	20–28	60–30	65	0,2	0,3

**НН — не нормируется*

Права и обязанности правообладателей, использующих жилые помещения в многоквартирном доме в части пользования, содержания и ремонта собственно жилых помещений, регламентируются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и Жилищным кодексом Российской Федерации.
На основании требований части 4 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации: «Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

ВНИМАНИЕ!
Текущий ремонт жилого (нежилого) помещения (квартиры, части квартиры, комнаты) выполняется собственником принадлежащего ему помещения. Периодичность текущего ремонта определяется нормами на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования.

2.2.6. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ РЕМОНТНЫХ РАБОТ

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

2.3. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

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.

2.3.1. ВИДЫ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

Согласно статье 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:
- переустройство — установка, замена или перенос инженерных сетей, оборудования (санитарно-технического, электрического о и др.), требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения;
- перепланировка — изменение конфигурации помещения, также требующее внесения изменений в технический паспорт.

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых домов и жилых помещений допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

ВНИМАНИЕ!
По завершении работ по перепланировке (переустройству) помещений необходимо в обязательном порядке известить Управляющую компанию.

2.3.2. ПЕРЕУСТРОЙСТВО ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МОЖЕТ ВКЛЮЧАТЬ В СЕБЯ:

- перенос нагревательных приборов при условии сохранения микроклимата в помещении и при отсутствии нарушения теплового контура здания/помещения;
- перенос сантехнических приборов при условии соблюдения мероприятий по гидроизоляции;
- устройство и переоборудование туалетов, ванных комнат с соблюдением мероприятий по гидроизоляции полов и стен;
- прокладку новых или замену существующих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин и других сантехнических и бытовых приборов;
- зашивку инженерных коммуникаций (стояков отопления, водоснабжения и т. п.) из ГКЛ или других материалов при условии устройства смотровых люков для обеспечения беспрепятственного доступа к инженерным коммуникациям.

2.3.3. ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МОЖЕТ ВКЛЮЧАТЬ В СЕБЯ:

- перенос и разборку перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, в том числе посредством устройства новых проемов во внутренних стенах при условии соблюдения п. 2.3 данной инструкции по эксплуатации, а также при наличии специально разработанного и согласованного установленным порядком проекта перепланировки;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений.

2.3.4. ЗАПРЕЩЕННЫЕ ВИДЫ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

Не допускаются работы:
- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- в целях использования жилых помещений под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке;
- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.
- по устройству кухонных зон и санузлов над жилыми помещениями других квартир;
- по демонтажу или замене полотенцесушителя самостоятельно, без согласования с Управляющей компанией, так как он является неотъемлемой частью сетей горячего водоснабжения и общедомовым имуществом.

Категорически запрещены любые вмешательства в несущие конструкции дома и ограждающие конструкции фасада, такие как пробивка проемов в несущих и межквартирных стенах, замена холодного остекления балконов на утепленное, объединение балконов с комнатами, вынос на балконы радиаторов отопления, установка на фасады выносных блоков кондиционеров, самовольная установка козырьков, эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства, крепление каких-либо конструкций к ограждающим конструкциям балконов и т. п.

2.3.5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ

В случае выявления фактов самовольного вмешательства гарантия на конструкции остекления балконов и фасадов будет сниматься по всему стояку с выявленными вмешательствами. Ответственность за возможные последствия будет нести лицо, выполнившее указанные изменения.
Перепланировка или переоборудование в квартирах, любые вмешательства в несущие и ограждающие конструкции фасада, инженерные коммуникации и системы обеспечения жилого дома производятся только при согласовании указанных действий с Управляющей компанией и в установленном законом порядке.
За качество и последствия таких работ несет ответственность лицо, выполнившее указанные работы. В случае установления факта вмешательства застройщик вправе прекратить действие гарантийных обязательств.
Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии со статьей 26 Жилищного кодекса Российской Федерации: переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее — орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

2.3.6. ПЕРЕЧЕНЬ ТРЕБУЕМЫХ К ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ДОКУМЕНТОВ

Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее — заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения по форме, утвержденной Постановлением 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»;
- правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма).

2.3.7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ОРГАНОВ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ СОГЛАСОВАНИЕ

Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представление других документов, кроме вышеперечисленных. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование.
Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через 45 (сорок пять) дней со дня представления указанных документов в данный орган.
Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через 3 (три) рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.
Предусмотренный частью 5 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

2.3.8. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТКАЗА В СОГЛАСОВАНИИ

Согласно статье 27 Жилищного кодекса Российской Федерации, отказ возможен в случае:

- непредставления определенных частью 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документов;
- предоставления документов в ненадлежащий орган;
- несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 статьи 27 Жилищного кодекса Российской Федерации.
Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через 3 (три) рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

2.3.9. ЗАВЕРШЕНИЕ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

Согласно статье 28 Жилищного кодекса Российской Федерации:

- завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии;
- акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

2.3.10. САМОВОЛЬНОГО ПЕРЕУСТРОЙСТВА И ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

Согласно статье 28 Жилищного кодекса Российской Федерации:

- самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность;
- собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование;
- аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением

нанимателем, арендатором или собственником жилого помещения по его вине, устраняется в установленном порядке Управляющей компанией за счет виновного лица;

- на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью;
- если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, принимает решение:
  - в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;
  - в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.
- орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном частью 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном частью 5 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов в установленном частью 5 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке.

3. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА

3.1. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности, в том числе: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), включая:

- лестничные клетки, предназначенные для эвакуации;
- лифты;
- лифтовые и иные шахты;
- лифтовые холлы;
- коридоры;
- колясочные;
- чердаки;
- мусоросборные камеры;
- технические этажи, технические чердаки;
- иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- земельный участок, на котором расположен Объект и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, элементы наружного освещения, гостевые автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до точки присоединения отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, точек присоединения запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме;
- 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 обслуживая более одного помещения;
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распре-

делительных 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 том числе 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, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, устройства автоматического запирания дверей подъездов многоквартирного дома;
- сети (кабели) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;
- другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

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

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 (ред. от 14 сентября 2024 года).

3.2. МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Места общего пользования (МОП) включают в себя: тамбуры, вестибюли, межквартирные коридоры, лифтовые холлы, лестничные площадки и марши, переходные балконы, кабины лифтов, двери, окна, подоконники, почтовые ящики, перила, шкафы для электрощитов, стены, светильники, а также участки перед входом в подъезд.

Для обеспечения безопасности, сохранности имущества, поддержания санитарных норм и соблюдения правил эксплуатации следует придерживаться следующих рекомендаций:

3.2.1. ОБЩИЕ ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ МОП:

- запрещается загромождать места общего пользования (коридоры, лестничные площадки, марши, лифтовые холлы, вестибюли, тамбуры, переходные балконы) мебелью, личными вещами, продуктами или любыми предметами, которые могут затруднить передвижение людей и эвакуацию в случае чрезвычайной ситуации;
- не допускается установка дополнительных дверей или изменение направления их открывания в квартирах, если это может препятствовать эвакуации или доступу к смежным помещениям;
- запрещается фиксировать двери МОП на путях эвакуации в открытом состоянии при помощи посторонних предметов путем просовывания их между дверной коробкой и дверным полотном, так как это может привести к искривлению петель и провисанию двери;
- окна и балконные выходы в МОП должны оставаться доступными и легко открываемыми в случае необходимости проветривания или эвакуации.

ВНИМАНИЕ!
Запрещается фиксировать дверь в открытом состоянии при помощи посторонних предметов, размещая их между дверной рамой и дверью, так как это может привести к неисправности петель и конструкции двери.

3.2.2. ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

- все двери, расположенные на путях эвакуации (лестничные клетки, коридоры, вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, переходные балконы), оборудованы приспособлениями для самозакрывания. Запрещено препятствовать их нормальному функционированию, блокировать их в открытом состоянии без особой необходимости;
- в местах общего пользования строго запрещено курить, использовать открытый огонь, а также хранить легковоспламеняющиеся вещества, такие как краски, растворители и другие опасные материалы;
- не допускается использование личных электроприборов в местах общего пользования, за исключением случаев проведения ремонта, когда электроприборы подключены временно.

3.2.3. САНИТАРНЫЕ И ГИГИЕНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Жильцы обязаны поддерживать чистоту и порядок в местах общего пользования. Для этого необходимо:
- регулярно убирать за собой мусор, не оставлять в МОП свои вещи и не допускать загрязнений;
- содержать в чистоте почтовые ящики, подоконники, окна и двери. Исключить возможность возникновения сквозняков в межквартирных коридорах, лифтовых холлах и входных тамбурах;
- в случае необходимости устраивать внеплановые уборки после проведения строительно-ремонтных работ или других мероприятий, связанных с загрязнением МОП.

3.2.4. ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ МОП:

- плановое обслуживание инженерных систем (лифтов, осветительных приборов, систем противопожарной защиты) и ремонт мест общего пользования осуществляется Управляющей компанией. Жильцам необходимо сообщать в Управляющую компанию о неисправностях или повреждениях;
- на время проведения ремонтных работ в квартирах собственники обязаны защищать от повреждений общедомовое имущество (лестничные площадки, коридоры, лифты и т. д.), например:
  - использовать специальные покрытия для защиты полов и стен от строительного мусора и царапин;
  - временные конструкции, такие как строительные леса или подъемные механизмы, должны быть согласованы с Управляющей компанией;
  - если лифт используется для транспортировки строительных материалов, необходимо обеспечить его надлежащую защиту от повреждений.

3.2.5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ЭКСПЛУАТАЦИИ МОП

Жильцы несут ответственность за соблюдение всех правил эксплуатации мест общего пользования. За нарушение установленных норм предусмотрена следующая ответственность:
- гражданско-правовая: за причинение имущественного вреда общедомовому имуществу;

- административная: за нарушение правил пожарной безопасности, санитарных норм и порядка;
- уголовная: в случае умышленного повреждения общедомового имущества, а также действий, которые могут создать угрозу для жизни и здоровья других жильцов (например, нарушение правил пожарной безопасности).

Штрафы и меры ответственности могут быть наложены за порчу имущества (включая стены, полы, лифты, двери и т. д.), несоблюдение правил санитарии и безопасности. При возникновении конфликтных ситуаций или повреждений имущества Управляющая компания может обратиться в суд для взыскания убытков.

3.3. ЛИФТЫ

В многоквартирном доме установлены лифты производства «CANNY», разделенные на 5 групп:
- 2 группы по 2 лифта (грузоподъемностью 400 кг и 1000 кг), скорость 1,6 м/с, количество остановок: 400 кг — 14 остановок, 1000 кг — 15 остановок;
- 2 группы по 2 лифта (грузоподъемностью 400 кг и 1000 кг), скорость 1,6 м/с, количество остановок: 400 кг — 15 остановок, 1000 кг — 16 остановок;
- 1 группа из 2 лифтов (грузоподъемностью 400 кг и 1000 кг), скорость 1,6 м/с, количество остановок: 400 кг — 16 остановок, 1000 кг — 17 остановок.

Лифты г/п 400 кг обслуживают жилые этажи многоквартирного дома, в том числе первый этаж, лифты г/п 1000 кг обслуживают жилые этажи многоквартирного дома, первый этаж и автостоянку для хранения транспортных средств собственников жилых помещений на втором подземном этаже. Лифты грузоподъемностью 1000 кг работают в режиме перевозки пожарных подразделений.

ОСНОВНЫЕ ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ЛИФТОВ
3.3.1. ПРОВЕРКА ПЕРЕД ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ:

- убедиться, что кабина лифта находится на уровне площадки вашего этажа перед входом в лифт;
- при входе и выходе из кабины необходимо быть внимательным и смотреть под ноги.

3.3.2. ПЕРЕВОЗКА ДЕТЕЙ И ЖИВОТНЫХ:

- дети дошкольного возраста должны пользоваться лифтом только в сопровождении взрослых;
- при перевозке ребёнка в коляске взять его на руки при входе и выходе из кабины;
- при перевозке собак снять с них поводок перед входом и удерживать за ошейник в течение всей поездки.

3.3.3. ПЕРЕВОЗКА БАГАЖА:

- войти в кабину лифта первыми и затем погрузить багаж. При выходе сначала выгрузить багаж, а затем покиньте кабину.

ЗАПРЕЩЕНО!
- **самостоятельное открытие дверей кабины во время движения;**
- **пользование лифтом детьми дошкольного возраста без сопровождения взрослых;**
- **курение в лифте, а также провоз крупногабаритных предметов, взрывоопасных, легковоспламеняющихся и ядовитых веществ;**
- **попытки выхода из лифта при его остановке между этажами. В этом случае необходимо дождаться профессиональной эвакуации;**
- **проникновение в шахту лифта и вмешательство в работу лифтового оборудования.**

3.3.4. БЕЗОПАСНОСТЬ И АВАРИЙНЫЕ СИТУАЦИИ:

- в случае пожара или чрезвычайной ситуации использование лифтов запрещено;
- при внезапной остановке лифта между этажами нажать кнопку аварийного сигнала и следовать инструкциям, которые находятся в кабине. Сигнал будет передан диспетчеру для вызова аварийной службы;
- в кабине предусмотрена система аварийного освещения, которая включается при отсутствии электроэнергии и работает до 60 минут от независимого источника питания;
- лифты оснащены системой самодиагностики, которая выявляет неисправности, а также системой автоматической парковки в случае поломки, чтобы избежать блокировки пассажиров в кабине.

3.3.5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ФУНКЦИИ ЛИФТОВ:

- индикация перегрузки: при перегрузке лифта двери остаются открытыми и появляется соответствующая индикация;
- звуковой сигнал при прибытии лифта на этаж (гонг);
- система переговорной связи с диспетчерским пультом и машинным помещением;
- режим независимого управления лифтом позволяет управлять им только из кабины, игнорируя вызовы с этажей.

3.3.6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Нарушение правил эксплуатации лифтов может привести к авариям, повреждению оборудования и созданию опасных ситуаций для жильцов. Жильцы, нарушившие установленные нормы по эксплуатации оборудования, могут нести гражданско-правовую и административную ответственность, а также обязаны возместить ущерб, нанесенный общедомовому имуществу.

3.4. ДЕТСКАЯ ИГРОВАЯ ПЛОЩАДКА

3.4.1. ПОДДЕРЖАНИЕ ЧИСТОТЫ И БЕЗОПАСНОСТИ:

- территория детской площадки должна поддерживаться в чистоте. Управляющая компания обеспечивает ежедневную уборку до выхода детей на площадку;
- в зимний период Управляющая компания обеспечивает своевременную уборку на площадках снега и льда;
- игровое оборудование предназначено исключительно для детей, и жильцы обязаны следить за его сохранностью. При выявлении дефектов оборудования следует незамедлительно информировать Управляющую компанию для проведения ремонтных работ.

3.4.2. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ:

- дети до 7 лет должны находиться на игровой площадке исключительно под присмотром родителей или взрослых сопровождающих;
- перед началом использования площадки убедиться в безопасности территории: проверить отсутствие торчащих предметов (болтов, корней деревьев и т. д.), острых углов, крупного мусора, стекла и иных опасных материалов;
- игровое оборудование должно соответствовать возрасту и физическим возможностям ребенка. Определить зону игр, которая подходит для вашего ребенка;
- не позволять детям самостоятельно качаться на качелях, скатываться с крутых горок или играть на значительной высоте;
- постоянно следить за ребенком во время игр.

3.4.3. НАЗНАЧЕНИЕ ИГРОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ:

- качели, карусели, качалка на пружине — для детей от 7 до 12 лет;
- спортивный комплекс — для детей от 7 до 12 лет;
- песочница, качалка-балансир, качалка на пружине — для детей от 3 до 7 лет.

3.4.4. ЗАПРЕЩЕНО НА ДЕТСКОЙ ПЛОЩАДКЕ:

- пользоваться игровым оборудованием лицам старше 16 лет или с весом более 70 кг;
- мусорить, курить, оставлять окурки, стеклянные бутылки на территории площадки;
- выгуливать домашних животных на площадке;
- использовать игровое оборудование не по назначению.

3.4.5. ПОСЛЕДСТВИЯ НАРУШЕНИЙ

Нарушение правил эксплуатации детской площадки, как и порча оборудования, может повлечь за собой административную ответственность. Соблюдайте правила для обеспечения безопасности детей и сохранности имущества.

ВНИМАНИЕ!
Выгул домашних животных на детской площадке запрещается.

3.5. ПЛОЩАДКА ОТДЫХА

Площадка отдыха является частью благоустроенной придомовой территории, предназначенной для комфортного и безопасного проведения времени жильцами многоквартирного дома. Чтобы сохранить ее в надлежащем состоянии и обеспечить безопасность, важно соблюдать определенные правила эксплуатации.

3.5.1. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ПЛОЩАДКИ ОТДЫХА

- Необходимо соблюдать чистоту и порядок.Уборка площадки должна проводиться силами Управляющей компании регулярно. Жильцам рекомендуется следить за чистотой и не оставлять после себя мусор. Управляющая компания обеспечивает плановую уборку территории, но жители также несут ответственность за соблюдение порядка.

3.5.2. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Категорически запрещается:
- мусорить на территории площадки. Все отходы следует выбрасывать в специально установленные урны;
- курить и оставлять окурки;
- приносить и оставлять стеклянные бутылки и другие потенциально опасные предметы.

3.5.3. ОБОРУДОВАНИЕ И ПОКРЫТИЕ

Площадка оснащена необходимым оборудованием в соответствии с проектом. Необходимо бережно обращаться с элементами благоустройства:
- запрещено портить оборудование, разрушать покрытия или нарушать целостность объектов;
- в случае выявления неисправностей или повреждений оборудования необходимо незамедлительно уведомить Управляющую компанию.

3.5.4. ЗАПРЕЩЕНО НА ПЛОЩАДКЕ ОТДЫХА:

- выгуливать домашних животных на территории площадки отдыха;
- разводить костры или использовать открытый огонь для приготовления пищи;
- проводить несанкционированные мероприятия, которые могут нанести вред оборудованию площадки или окружающим.

3.5.5. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ МЕРОПРИЯТИЙ

На площадке допускаются организованные мероприятия, такие как пикники, при условии соблюдения правил чистоты и безопасности, а также по согласованию с Управляющей компанией. После использования территории жильцы обязаны оставить ее в таком же состоянии, в каком она была до мероприятия.

3.5.6. КОНТРОЛЬ И ОБСЛУЖИВАНИЕ

Обслуживание площадки, включая проверку состояния оборудования и покрытия, осуществляется Управляющей компанией согласно установленному графику. В случае необходимости проводится ремонт или замена изношенных элементов.

ВНИМАНИЕ!
Выгул домашних животных на площадке отдыха запрещается.

3.6. СПОРТИВНАЯ ПЛОЩАДКА (ПЛОЩАДКА ДЛЯ ВОРКАУТА)

На спортивной площадке размещено спортивное оборудование (тренажеры) в соответствии с проектом. Все элементы предназначены для использования взрослыми и подростками от 14 лет.

3.6.1. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ:

- все тренажеры и спортивные элементы должны использоваться исключительно по назначению. Перед началом занятий убедитесь, что оборудование находится в исправном состоянии;
- несовершеннолетним до 14 лет пользоваться тренажерами можно только под присмотром взрослых.

3.6.2. БЕЗОПАСНОСТЬ:

- убедиться, что спортивное оборудование и площадка не имеют повреждений или опасных дефектов. В случае обнаружения неисправностей или угрозы безопасности немедленно сообщить в Управляющую компанию;
- рекомендуется проводить тренировки на площадке в удобной спортивной одежде и обуви, чтобы избежать травм.

3.6.3. ЗАПРЕЩЕНО НА СПОРТИВНОЙ ПЛОЩАДКЕ:

- перемещать спортивное оборудование с территории площадки;
- мусорить, оставлять мусор или складировать ненужные предметы;
- повреждать покрытие площадки и элементы спортивного оборудования;
- наносить надписи, граффити или размещать рекламные объявления;
- разводить костры, распивать спиртные напитки и курить на территории площадки;
- использовать инвентарь или находиться на площадке несовершеннолетним до 14 лет без сопровождения взрослых.

3.6.4. ОБСЛУЖИВАНИЕ ПЛОЩАДКИ

Техническое состояние оборудования должно проверяться Управляющей компанией в рамках установленного графика осмотра. В случае выявления дефектов или износа оборудования Управляющая компания обязана провести ремонтные работы или заменить неисправные элементы.

ВНИМАНИЕ!
Выгул домашних животных на спортивной площадке запрещается.

3.7. ЗЕЛЁНЫЕ НАСАЖДЕНИЯ, ГАЗОНЫ, ДОРОЖКИ

Зеленые насаждения, газоны и дорожки являются важными элементами благоустройства придомовой территории и требуют тщательного ухода и соблюдения установленных правил эксплуатации для их сохранности и поддержания в надлежащем состоянии.

3.7.1. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ

Запрещается:

- выходить на газоны. Объясните детям, где и как следует передвигаться по двору дома, чтобы избежать повреждения зеленых насаждений;
- проводить пересадку или вырубку деревьев и кустарников, включая сухостойные и больные растения, без соответствующего разрешения;
- складировать на газонах любые материалы, в том числе строительные, песок, мусор, снег, лед и прочие предметы;
- использовать чистый торф в качестве растительного грунта на газонах;
- организовывать свалки мусора, снега или льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;
- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер по сохранности деревьев и кустарников;
- разжигать костры и нарушать правила противопожарной безопасности;
- подвешивать на деревьях гамаки, качели, веревки для сушки белья, забивать гвозди в стволы деревьев, крепить рекламные щиты, электропровода, гирлянды и другие предметы, которые могут навредить деревьям;
- проводить любые работы по прокладке инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке.

3.7.2. УХОД ЗА ОЗЕЛЕНЕННОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ:

- Управляющая компания или специализированная организация обязана обеспечить сохранность насаждений и надлежащий уход за ними, включая регулярный полив в летнее время и подсыпку до планировочной отметки земли при естественных просадках грунта;
- не допускается вытаптывание газонов и складирование на них различных материалов;
- новые посадки деревьев и кустарников, а также перепланировка с изменением сети дорожек и размещением оборудования должны производиться только по согласованным проектам с соблюдением агротехнических условий и границ охранных зон инженерных сетей.

3.7.3. УХОД ЗА ДОРОЖКАМИ:

- дорожки и площадки должны быть очищены от снега зимой. Скользкие места необходимо посыпать песком;
- рыхлый и чистый снег с дорожек следует укладывать ровным слоем на газоны. Складировать снег вдоль живых изгородей и на бровках не допускается.

3.7.4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА СОХРАННОСТЬ НАСАЖДЕНИЙ

Ответственность за уход и техническое состояние зеленых насаждений, газонов и дорожек возлагается на Управляющую компанию или специализированную организацию, осуществляющую работы на договорной основе.

ВНИМАНИЕ!
Запрещается выходить на газоны.

3.8. ХРАНЕНИЕ АВТОТРАНСПОРТА

Постоянное хранение автотранспортных средств на территории жилого комплекса запрещено, за исключением подземной автостоянки. Общие правила парковки и хранения транспортных средств определяются Управляющей компанией.

3.9. НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ (ФАСАД)

Наружные стены здания, или фасад, являются важной частью строительной конструкции и должны обеспечивать защиту от внешних факторов, а также сохранять эстетические качества здания.

3.9.1. КОНСТРУКЦИИ ФАСАДА

Фасад здания выполнен из следующих материалов и конструктивных элементов:

- керамогранит «Уральский гранит”/«Керамика будущего» толщиной 10 мм: используется в навесной фасадной системе с вентилируемым зазором (тип ЗАО «Хилти Дистрибьюшн ЛТД») шириной 110 мм;
- негорючая строительная ткань “TEND”.
- утеплитель ROCKWOOL «Вентибаттс» толщиной 150 мм;
- газобетонные блоки размером 625 x 200 x 300 (h) D500 F25 F100 и монолитный железобетон толщиной 200 мм.

3.9.2. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ФАСАДОВ (ВЫПОЛНЯЕТСЯ СИЛАМИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ)

Эксплуатация фасадов включает в себя следующие основные мероприятия:

- осмотр наружных фасадов (НВФ): регулярный контроль состояния фасадных материалов и конструкций в части целостности и несущей способности;
- уход за облицовкой: включает очистку и восстановление облицовки;
- поддержание в рабочем состоянии: необходимо следить за желобами на крыше, водоприемными лотками, водостоками и металлическими креплениями в части целостности и работоспособности; за парапетами, примыканиями к фасаду цокольной части здания, зонами деформационных вертикальных и горизонтальных швов в части целостности и герметичности;
- установка и демонтаж: работы с наружными техническими средствами должны выполняться с соблюдением установленных норм и правил;
- обследование технического состояния фасада: проверка состояния всех элементов конструкции в части целостности и несущей способности.

3.9.3. ОСМОТР НАРУЖНЫХ ФАСАДОВ (НВФ)

Осмотр НВФ осуществляется силами Управляющей компании для выявления возможной потери эксплуатационных характеристик, таких как несущая способность, тепло- и звукоизоляция.

Плановые осмотры:

- проведение плановых осмотров технического состояния элементов фасада не реже двух раз в год, а именно перед осенне-зимним и весенним сезонами, при подготовке к эксплуатации;
- осмотр крепежных элементов, несущего каркаса и теплоизоляции следует проводить каждые четыре года.

Внеплановые осмотры:

- проводятся после стихийных бедствий (пожаров, ураганных ветров и др.) или при обнаружении повреждений облицовки.

3.9.4. ОБЪЕКТЫ ОСМОТРА

При осмотре НВФ подлежат проверке:

- несущий узел: состояние заклепок и анкерного элемента на наличие повреждений;
- опорный узел: аналогично, с акцентом на отсутствие деформаций;
- направляющая: проверка на отсутствие изгибов и трещин;
- крепление элементов облицовки: состояние крепежных элементов и целостность лакокрасочного покрытия;
- элементы облицовки: визуальный контроль состояния облицовки и других конструкций на наличие повреждений;
- утеплитель и мембрана: проверка на наличие повреждений и целостность;
- анкеры и дюбели: визуальный осмотр состояния и надежности крепления.

3.9.5. УХОД ЗА ОБЛИЦОВКОЙ

Уход за облицовкой фасада выполняется силами Управляющей компании и включает:
- регулярную очистку: использование очищающих средств, рекомендованных производителем облицовки;
- обработку антикоррозионными средствами: все металлические элементы, контактирующие с фасадом, должны быть обработаны для предотвращения коррозии.

3.9.6. ЗАПРЕЩЕННЫЕ ДЕЙСТВИЯ

При эксплуатации фасадов категорически запрещено:
- нарушать целостность фасада;
- пробивать проемы в наружных стенах;
- устраивать отверстия для крепления навесного оборудования без согласования;
- крепить любые устройства непосредственно к облицовке НВФ, за исключением согласованных случаев;
- заполнять воздушный зазор НВФ строительными смесями и каким-либо мусором.

3.9.7. ОБСЛЕДОВАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

Обследование фасадов, крепежных элементов и утеплителя должно проводиться Управляющей компанией и с помощью специализированной организации. В случае выявления дефектов необходимо принимать оперативные меры для их устранения.

3.10. ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ НА ФАСАДАХ

Под дополнительным оборудованием на фасадах зданий подразумеваются элементы систем технического обеспечения, размещаемые для улучшения внутренней эксплуатации здания и комфорта жильцов. Эти элементы могут включать в себя различные устройства и системы, которые требуют установки на внешней поверхности здания.

3.10.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБОРУДОВАНИЯ:

Любые действия, связанные с установкой или размещением дополнительного оборудования на фасаде, должны быть согласованы с Управляющей компанией и соответствующими городскими ведомствами. Невыполнение этого условия может привести к нарушению архитектурного стиля здания и технического состояния конструкций.
- Запрещается самовольное размещение оборудования на фасадах здания вне специально предусмотренных мест;
- все крепежи и монтажные элементы должны минимально воздействовать на фасад и не ухудшать его внешний вид и техническое состояние;
- обеспечение безопасности для жильцов и прохожих является приоритетным требованием при размещении оборудования;
- размещение должно быть выполнено с учетом эстетических норм, не нарушая архитектурного облика здания и не создавая препятствий для движения пешеходов и транспорта.

3.10.2. СИСТЕМЫ КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ

Проектом здания предусмотрены специальные места для установки систем кондиционирования: места для размещения наружного блока кондиционера оборудованы на лоджиях или застекленных балконах, оснащены жалюзийной решеткой и системой отвода конденсата с подключением к дренажной системе здания.

Запрещается: установка наружных блоков кондиционеров на фасадах зданий вне специально предусмотренных мест, так как это может повредить конструкцию фасада и нарушить архитектурный облик здания.

3.10.3. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

К оборудованию, размещаемому на фасадах зданий, относятся:
- вентиляционные трубопроводы;
- антенны для приема радио- и телевизионного сигналов;
- видеокамеры системы наружного наблюдения;
- почтовые ящики;
- часы, банкоматы и другие элементы городской инфраструктуры;
- кабельные линии и электрощиты.

Нарушение данных правил может привести к штрафным санкциям и обязательству владельцев демонтировать неправильно установленное оборудование за свой счёт.

3.11. УСТРОЙСТВО И ОБОРУДОВАНИЕ ВХОДОВ

Для обеспечения безопасности, долговечности и удобства эксплуатации входных зон жилого здания требуется строгое соблюдение правил по уходу за входами и конструкциями, установленными в этих местах.

3.11.1. МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ КОНСТРУКЦИИ НАВЕСОВ:

- перед входами в жилую часть здания установлены металлические навесы, перекрытые закаленным стеклом (триплексом). Эти конструкции выполняют защитную функцию, предотвращая попадание атмосферных осадков на входные двери и площадки входов;
- обслуживание навесов: Управляющая компания обязана регулярно следить за состоянием навесов, а также осуществлять их систематическую очистку от снега и наледи в зимний период для предотвращения обрушения или повреждения конструкции.

3.11.2. ОБСЛУЖИВАНИЕ НАРУЖНЫХ ПЛОЩАДОК И ПОКРЫТИЙ НАВЕСОВ

Очистка от снега и наледи: Управляющая компания обязана оперативно и систематически очищать наружные площадки у входных дверей, навес и тамбуры лестничных клеток от снега и наледи, обеспечивая безопасность жильцов и предотвращая возможные травмы.

3.11.3. САМОЗАКРЫВАЮЩИЕСЯ УСТРОЙСТВА (ДОВОДЧИКИ):

- все наружные двери подъездов и лестничных клеток оборудованы автоматическими самозакрывающимися устройствами (доводчиками). Это обеспечивает правильное закрытие дверей после использования, поддерживая защиту от сквозняков и сохранение тепла внутри здания;
- доводчики на незадымляемых лестничных клетках: в многоквартирных домах двери на незадымляемые лестничные клетки также оборудованы автоматическими доводчиками, но без запорных устройств, что позволяет использовать их как аварийные выходы в случае чрезвычайных ситуаций.

ВНИМАНИЕ!
Фиксирование металлической двери в открытом положении допускается только при помощи фиксирующего доводчика или фиксатора. Не допускается подкладывание под полотно металлической двери различных предметов (доски, кирпичи и пр).

3.11.4. ВХОДЫ НА ЧЕРДАК, КРОВЛЮ, ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ И В МУСОРОСБОРНЫЕ КАМЕРЫ

Входы в указанные помещения оборудованы в соответствии с установленными строительными и противопожарными нормами. Двери входов в указанные помещения должны быть всегда в исправном состоянии и регулярно проверяться на предмет правильной работы.

3.11.5. ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ:

- регулярный осмотр и обслуживание всех дверных конструкций и навесов;
- контроль исправности видеодомофона;
- оперативная реакция на любые неисправности, связанные с доводчиками, замками или механическими повреждениями навесов и дверей.

ВНИМАНИЕ!
Про любые повреждения навесов, дверей или их механизмов, конструкций навеса и инженерного оборудования необходимо немедленно сообщать в Управляющую компанию для принятия мер по ремонту и восстановлению функциональности.

4.СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР

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

4.1. ПВХ-ОКНА И БАЛКОННЫЕ ДВЕРИ

4.1.1. ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОКОН И БАЛКОННЫХ ДВЕРЕЙ ИЗ ПВХ

Окна и балконные двери из ПВХ, установленные в проемы наружных стен, обеспечивают высокий уровень герметичности, тепло- и звукоизоляции, что способствует повышению комфорта и энергоэффективности в квартире. Для того чтобы эти конструкции сохраняли свои эксплуатационные свойства в течение длительного времени, необходимо соблюдать ряд правил по уходу и эксплуатации.

4.1.2. ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОКОН И БАЛКОННЫХ ДВЕРЕЙ

Окна и балконные двери из ПВХ характеризуются высокой герметичностью, что способствует сохранению тепла в помещении и снижению уровня шума. Однако чрезмерная герметичность может приводить к повышению влажности и образованию конденсата на стеклопакетах и откосах.
Основные причины появления конденсата включают:

- использование влажных строительных материалов (бетон, штукатурка и т. д.) при отделочных работах;
- повышенная влажность в процессе приготовления пищи или стирки;
- недостаточная вентиляция в новых домах, где влага испаряется из строительных материалов.

Для предотвращения накопления влаги необходимо регулярно проветривать помещения.

4.1.3. ПРАВИЛЬНОЕ ПРОВЕТРИВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ

Окна ПВХ требуют регулярного проветривания для поддержания здорового микроклимата и удаления излишков влаги, что предотвращает образование конденсата и плесени. Плотно закрытые окна могут ограничивать естественную вентиляцию.

Рекомендации по проветриванию:

- утреннее проветривание: открывайте окна максимально на 5–10 минут;
- дополнительное проветривание: в течение дня открывайте окна 2–3 раза на 10 минут;
- кухни и ванные комнаты требуют более частого проветривания, особенно после приготовления пищи или водных процедур;
- при ветре и сквозняке окна и балконные двери должны быть закрыты. Запрещается класть под створку окна или в проем между створкой и рамой посторонние предметы.

4.1.4. ОБСЛУЖИВАНИЕ ОКОННЫХ БЛОКОВ И ФУРНИТУРЫ

Для долговечности окон и балконных дверей из ПВХ необходимо соблюдать правила обслуживания:

- замена окон и фурнитуры должна выполняться специализированными организациями, имеющими лицензию;
- весной и осенью рекомендуется очищать стеклопакеты и рамы от загрязнений, используя безопасные для ПВХ чистящие средства. Агрессивные вещества, такие как растворители и бензин, запрещены;
- уплотнители должны обрабатываться специальными составами один раз в полгода для поддержания эластичности. Замена уплотнителей требуется каждые 6 лет;
- поврежденную штукатурку вокруг оконных проёмов необходимо своевременно восстанавливать для предотвращения проникновения влаги и снижения теплоизоляционных свойств.

ВНИМАНИЕ!
Окраска ПВХ-профилей и резиновых уплотнителей не допускается.

4.1.5. ПРИТОК ВОЗДУХА ЧЕРЕЗ КЛАПАНЫ

Окна оснащены приточными клапанами Air-Box Comfort, которые обеспечивают свежий воздух в помещении. Это позволяет избежать накопления влаги и поддерживать оптимальный уровень влажности.

Рекомендации по эксплуатации клапана Air-Box Comfort:

- не закрывайте клапан для обеспечения постоянного воздухообмена;
- при загрязнении очистите подвижные части и корпус клапана мыльной водой. Использование агрессивных химических средств запрещено.

4.1.6. МОНТАЖНЫЕ ШВЫ И ГЕРМЕТИЗАЦИЯ

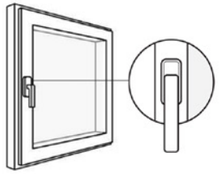
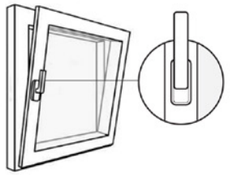
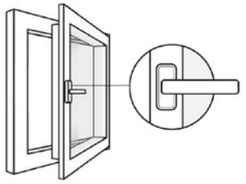
Монтажные швы оконных блоков и балконных дверей защищены монтажной пеной и пароизоляционным слоем, что препятствует проникновению влаги. Для герметизации притворов между рамой (коробкой) и створкой установлен один контур уплотнителя, устойчивого к воздействию влаги и ультрафиолетового излучения. Во избежание проблем, связанных с негерметичностью оконных притворов, необходимо исключить попадание на уплотнители посторонних предметов и веществ, кроме воды и специальных моющих средств. Для сохранения этих свойств необходимо поддерживать целостность герметизации.

Не допускается:
- нарушение пароизоляции и защитной отделки откосов;
- самостоятельная замена монтажной пены и герметиков;
- проведение работ, нарушающих герметичность оконных проёмов.

4.1.7. УХОД ЗА ОКНАМИ И ФУРНИТУРОЙ:

- чистка ПВХ-профилей осуществляется мягкой тканью с использованием мыльного раствора. Агрессивные химические вещества (спирт, ацетон) не допускаются;
- регулярный осмотр фурнитуры и ее смазка рекомендуется не реже двух раз в год с использованием средств, не содержащих кислот;
- повреждённые детали фурнитуры необходимо своевременно заменять;
- уплотнители необходимо очищать от грязи и обрабатывать специальными средствами для их сохранения
- дренажные отверстия на рамах должны очищаться по мере загрязнения.

Функциональные возможности фурнитуры и режимы работы створки представлены в таблице.

		
Створка закрыта	Створка откинута*	Створка распахнута*
Ручка располагается вертикально, свободным концом вниз	Ручка располагается вертикально, свободным концом вверх	Ручка располагается горизонтально
Створка герметично прижата к коробке по всему периметру	Створка может быть повернута относительно нижней горизонтальной оси	Створка может быть повернута относительно вертикальной петлевой оси

** Наличие данной функции определяется условиями заказа (поворотно-откидная створка).*

Все операции с оконной ручкой следует проводить без чрезмерных усилий и только при закрытой створке! Если при открытой створке ручка будет дополнительно повернута вверх, может случиться так, что верхняя петля выйдет из зацепления. Для устранения необходимо прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение «створка открыта».

4.1.8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА

Соблюдение правил эксплуатации окон и балконных дверей из ПВХ является обязанностью собственника. Несоблюдение этих правил может привести к ухудшению эксплуатационных характеристик окон, появлению конденсата, плесени и другим проблемам.

Основные обязанности собственника:
- регулярное проветривание помещений;
- поддержание оконных конструкций в чистоте;
- использование рекомендуемых средств для ухода за уплотнителями и фурнитурой;
- сезонная регулировка оконных блоков с привлечением специалистов профильных организаций (зима: октябрь/ноябрь, весна: апрель/май).
- недопустимость самостоятельного ремонта или вмешательства в конструкцию окон.

ВНИМАНИЕ!
- **Запрещается прикладывать чрезмерные усилия и механические воздействия к элементам конструкций (оконным створкам) (например, навешивать тяжести на створку и т. п.);**
- **не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре;**
- **для ограничения доступа детей установите дополнительные средства защиты от открывания (например, запирающиеся ключом оконные ручки).**

ВНИМАНИЕ!
Работы по регулировке и замене деталей, снятию и установке створок должны выполняться специализированной организацией.
Неправильная регулировка может привести к полному выходу из строя изделий.

Ответственность за нарушение правил эксплуатации: собственник несет ответственность за повреждения окон и фурнитуры, вызванные неправильной эксплуатацией, в том числе нарушение герметизации, повреждение монтажных швов и использование агрессивных чистящих средств. Следование этим рекомендациям обеспечит долгосрочную эксплуатацию оконных блоков и сохранит их функциональность на долгие годы.

4.2. АЛЮМИНИЕВЫЕ ВИТРАЖИ НА БАЛКОНАХ

Алюминиевые витражи, установленные на балконах, обеспечивают высокую прочность, теплоизоляцию и эстетичность. Однако для поддержания их эксплуатационных характеристик и долговечности требуется правильный уход и соблюдение эксплуатационных требований. В этом разделе рассмотрены основные рекомендации по эксплуатации, уходу и ремонту алюминиевых витражей.

4.2.1. ПРОФИЛЬ И ЗАПОЛНЕНИЕ

Алюминиевые витражи на балконах требуют регулярного ухода для предотвращения их износа и поддержания эстетического вида.

Рекомендуется:
- один раз в год чистить алюминиевые части конструкций, используя мягкие моющие средства. Запрещается использование бензина, нитрорастворителей, кислотосодержащих и абразивных чистящих средств, так как после их применения поверхность алюминиевого профиля теряет блеск и становится шероховатой;
- для чистки заполнений (стеклопакетов) используйте сухие, полусухие или мокрые методы, в зависимости от загрязнений:
  - сухая чистка выполняется с помощью специальных паст, которые наносятся на поверхность и удаляются без промывки;
  - полусухая чистка включает промывку после нанесения чистящего средства;
  - мокрая чистка выполняется с использованием чистой воды или специальных раствори-

телей, которые безопасны для стеклопакетов и герметизирующих элементов;
- проверять, чтобы защитная плёнка с профиля была удалена сразу после монтажа, так как при длительном воздействии солнечного света ее клеящий слой может повредить покрытие;
- при небольших механических повреждениях используйте корректоры для маскировки царапин или алюминиевые смолы для значительных повреждений.

Управляющая компания должна производить очистку наружных ограждающих светопрозрачных конструкций 2 раза в год: мыть остекленные участки фасадов снаружи, с люлек или с приглашением альпинистов.

Запрещается:
- устанавливать снаружи или внутри нагревательные конструкции и другие приборы без соответствующих теплотехнических расчетов;
- подвергать профиль воздействию высоких температур, ударам или дополнительным нагрузкам;
- счищать наледь или снег с конструкции с помощью острых предметов (ножи, лезвия и т. д.);
- размещать нагревательные приборы ближе, чем на 25 см от поверхности конструкции, если температура источника тепла выше 70 °C;
- вносить изменения в конструкцию витражного остекления без согласования с Управляющей компанией.

4.2.2. ВЛАГООТВОДЯЩИЕ КАНАЛЫ

Алюминиевые витражи оснащены влагоотводящими каналами, которые предотвращают накопление влаги и образование конденсата.

Рекомендуется:
- регулярно проверять чистоту влагоотводящих каналов и при необходимости очищать их от загрязнений;
- проветривать помещения для предотвращения накопления конденсата на внутренних сторонах витражей.

Запрещается:
- допускать замерзание влаги во влагоотводящих каналах зимой.

4.2.3. УПЛОТНИТЕЛИ

Уплотнители играют важную роль в герметичности витражных конструкций и требуют регулярного ухода.

Рекомендуется:
- использовать специальные средства на основе силиконового масла для очистки и восстановления эластичности уплотнителей, а также для придания им водоотталкивающих свойств;
- в случае отсутствия специальных средств можно использовать водный раствор хозяйственного мыла, после чего уплотнители нужно насухо протереть и обработать тальком.

Запрещается:
- использовать растворители и абразивные чистящие средства для очистки уплотнителей.

4.2.4. ФУРНИТУРА

Фурнитура алюминиевых витражей обеспечивает открывание и закрывание створок. Надежность и исправность работы фурнитуры зависит от регулярного технического обслуживания.

Рекомендуется:
- один раз в год проверять крепления и износ деталей фурнитуры. При необходимости подтягивать крепежные элементы или обращаться к специалистам;
- смазывать все подвижные детали фурнитуры не реже одного раза в год с использованием машинного масла или специализированных смазочных средств;
- очищать направляющие профили от пыли и грязи, чтобы предотвратить повреждения роликов.

Запрещается:
- прикладывать дополнительную нагрузку на створки, воздействовать на них ударами или сильным нажатием;
- вставлять посторонние предметы между створкой и рамой;
- изменять положение ручки при открытой створке;
- оставлять створку в открытом положении при сильном ветре.

4.2.5. СРОК СЛУЖБЫ КОНСТРУКЦИЙ

Сроки службы алюминиевых витражей:
- коррозионная стойкость алюминиевого профиля с защитным покрытием составляет 30–35 лет;
- срок службы уплотнителей — до 10 лет;
- остекление из закаленного стекла рассчитано на 25 лет эксплуатации;
- материалы монтажных швов имеют срок службы не менее 20 лет согласно техническим условиям компании-поставщика.

4.2.6. РЕМОНТ И ЗАМЕНА ЭЛЕМЕНТОВ КОНСТРУКЦИЙ

Все работы по ремонту и замене конструкций должны выполняться квалифицированными специалистами. Для поддержания эксплуатационных характеристик алюминиевых витражей рекомендуется проводить весенние и осенние осмотры, включающие:
- проверку герметичности остекления и целостности уплотнителей;
- осмотр фурнитуры и проверку её работоспособности;
- выявление мест образования конденсата и причин его появления.

Основные виды дефектов:
- образование конденсата или наледи на остеклении;
- протечки воды через повреждённые элементы;
- разгерметизация и деформация конструкций;
- повреждения уплотнителей и герметизирующих мастик.

Запрещается:
- проводить ремонтные работы без использования специальных средств защиты;
- оставлять неисправные или повреждённые элементы, которые могут угрожать безопасности людей.

4.2.7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА

Собственник несет ответственность за правильную эксплуатацию алюминиевых витражей и обязан проводить регулярное обслуживание и сезонные регулировки с привлечением специалистов. Невыполнение этих требований может привести к ухудшению эксплуатационных характеристик конструкций и их повреждению.

Обязанности собственника:
- проводить регулярное техническое обслуживание и осмотр витражей;
- обеспечивать чистоту и исправность влагоотводящих каналов и фурнитуры;
- соблюдать правила эксплуатации конструкций, не подвергать их дополнительным нагрузкам.

4.3. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ВХОДНОЙ МЕТАЛЛИЧЕСКОЙ ДВЕРИ

Входные металлические двери обеспечивают безопасность квартиры, а также защищают её от внешних факторов, таких как температура, влажность и шум. Чтобы металлическая дверь служила долго и исправно, необходимо соблюдать определённые правила эксплуатации, ухода и технического обслуживания.

4.3.1. УСЛОВИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Металлические двери, укомплектованные декоративными панелями, должны эксплуатироваться в сухих, проветриваемых и отапливаемых помещениях при температуре воздуха от +10 до +35 °С и относительной влажности не более 80%. Нарушение этих условий может привести к повреждению декоративной панели и снижению эксплуатационных характеристик двери.

Рекомендуется:
- поддерживать стабильные климатические условия в помещении, где установлена дверь, особенно если она оснащена декоративными элементами.

4.3.2. ЗАЩИТА МЕХАНИЧЕСКИХ ЧАСТЕЙ ДВЕРИ

Для долгосрочной и безотказной работы механических частей двери (замков, петель и уплотнителей) следует избегать их загрязнения.

Рекомендуется:
- избегать попадания песка, пыли и строительного мусора в замочные отверстия, цилиндры и ответные отверстия коробки. Регулярно проверять их состояние на наличие мусора и других посторонних предметов;
- периодически осматривать сферические уплотнители и следить за правильным прилеганием двери. Замятые или деформированные уплотнители могут привести к дополнительным нагрузкам на механизм и нарушению геометрии двери;
- следить за тем, чтобы замки и задвижки находились в исправном состоянии. Не оставляйте замки в состоянии, когда ригели или задвижки не полностью задвинуты. Для поддержания плавности работы замков и петель рекомендуется смазывать замки и дверные петли специальной силиконовой смазкой каждые три месяца. Это позволит продлить срок службы механизмов и предотвратить их износ;
- избегать сильного удара при закрывании двери. Использование чрезмерной силы может вызвать повреждения защёлки и замка;
- при отпирании и запирании двери не нажимайте на ручку одновременно с поворотом ключа, чтобы избежать давления на засовы замка и последующего заклинивания;
- использовать для фиксации двери доводчики или фиксаторы.

Запрещается:
- допускать механические воздействия на замки, которые могут привести к их поломке;
- подкладывать под дверь различные предметы (например, доски или кирпичи) для её фиксации. Это может привести к деформации двери или нарушению её геометрии;
- подвергать замки термическому или химическому воздействию;
- закрывать дверь без полного задвигания ригелей замков, так как это может привести к поломке механизмов.

4.3.3. УХОД ЗА ДЕКОРАТИВНОЙ ПАНЕЛЬЮ

Декоративные панели металлических дверей могут повредиться при неправильном уходе или воздействии агрессивных факторов.

Рекомендуется:
- не допускать намокания декоративной панели. В случае попадания влаги её следует немедленно удалить сухой тканью;
- защищать дверь от прямого воздействия солнечных лучей, так как они могут вызвать выцветание, растрескивание или отслоение плёнки на поверхности панели;
- для очистки панели использовать влажную, затем сухую ткань. В случае сильных загрязнений допускается использование мыльного раствора;
- при проведении ремонтных работ (в частности, в помещениях с повышенной влажностью) и после их завершения тщательно проветрить помещение и удалить влагу с поверхности двери, так как на внутренней поверхности дверной коробки может образоваться конденсат.

Запрещается:
- подвергать дверь контакту с кислотами, щелочами, растворителями и обильным количеством воды;
- использовать острые предметы или абразивные средства для очистки, так как они могут повредить поверхность панели.

4.3.4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА

Собственник несёт ответственность за соблюдение правил эксплуатации входной металлической двери. Несоблюдение этих правил может привести к повреждению механических элементов двери, что повлияет на её функциональность и безопасность.

Обязанности собственника:
- регулярно проверять целостность всех механизмов и элементов двери;
- регулярно осматривать и обслуживать дверь, включая чистку, смазку замков и петель;
- следить за состоянием декоративной панели и предотвращать её повреждение;
- обеспечивать соблюдение всех эксплуатационных рекомендаций;
- при обнаружении неисправностей обращаться к специалистам для ремонта и обслуживания двери.

4.4. СТЕНЫ

В многоквартирном доме предусмотрены стены следующих типов:
- наружные несущие стены из монолитного железобетона толщиной 200 мм. Наружные ненесущие стены из газобетонных блоков толщиной 200 мм;
- внутренние несущие стены из монолитного железобетона толщиной 200 мм, а также ненесущие стены из керамического кирпича толщиной 250 мм. Над проемами стен из кирпича устраиваются сборные железобетонные перемычки.

В процессе эксплуатации квартиры и проведения ремонтных работ важно соблюдать ряд требований и рекомендаций для поддержания целостности конструкций, инженерных систем, а также безопасного использования помещений. Несоблюдение данных правил может привести к нарушению безопасности здания, повреждению его элементов и необходимости проведения дорогостоящих ремонтных работ.
По вопросу перепланировки в помещении квартиры см. п. 2.3 настоящей Инструкции.

4.4.1. УЧЕТ РАСПОЛОЖЕНИЯ СКРЫТОЙ ЭЛЕКТРОПРОВОДКИ

В квартирах не предусмотрено устройство скрытой электропроводки, кроме кабеля и розетки радиовещания в прихожей квартиры. Проектом запланирован ввод в квартиру сетей электричества и связи и прокладка сетей до квартирного щита.
При проведении ремонтных и монтажных работ в помещении квартиры, связанных с устройством отверстий, сверлением стен, а также выполнением иных строительных работ, рекомендуется:
- перед началом работ использовать специальные приборы для обнаружения скрытых коммуникаций, такие как детекторы электропроводки;
- соблюдать осторожность при сверлении стен, чтобы не повредить электропровода, особенно в местах, где предполагается их прохождение (обычно вблизи розеток, выключателей и распределительных коробок);
- обратиться к технической документации квартиры, чтобы уточнить схему электропроводки, если она доступна.

Запрещается:
- проводить работы в зонах, где может находиться скрытая электропроводка, без проверки её точного местоположения.

4.4.2. НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ И ПРОЕМЫ

В многоквартирных домах особую роль играют несущие стены, так как они обеспечивают устойчивость всего здания. Любые изменения в их конструкции могут ослабить несущую способность стен и привести к серьёзным последствиям для безопасности здания.
По вопросу перепланировки в помещении квартиры и устройства новых проемов см. п. 2.3 настоящей Инструкции.

ВНИМАНИЕ!
В квартирах многоквартирного дома проектными решениями были предусмотрены дополнительные дверные проемы. Данные проемы в монолитных железобетонных и кирпичных несущих стенах выполнены с усилением металлическими элементами и оштукатурены. Запрещается демонтировать штукатурный слой и металлические конструкции усиления, так как они выполняют несущую функцию в проеме. Информацию по проемам с усилением собственник квартиры может получить в Управляющей компании.

4.4.3. ПОДДЕРЖАНИЕ ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНОГО РЕЖИМА

Температурно-влажностный режим в помещении имеет важное значение для сохранности отделочных материалов, инженерных систем и долговечности строительных конструкций. Чрезмерная влажность может вызвать образование конденсата, плесени, а также привести к разрушению отделочных материалов, деформации деревянных и металлических элементов.

Рекомендуется:
- поддерживать в квартире оптимальный температурный режим от +18 до +24 °С и относительную влажность воздуха в пределах 40–60%;
- регулярно проветривать помещение для поддержания нормального уровня влажности, особенно в ванных комнатах и на кухне;
- использовать кондиционеры, осушители воздуха или системы вентиляции в случаях, когда уровень влажности превышает допустимые значения;
- следить за исправностью отопительных приборов и систем вентиляции, чтобы исключить избыточное увлажнение или пересушивание воздуха.

4.4.4. УСТРАНЕНИЕ ТРЕЩИН В СТЕНАХ

В процессе эксплуатации квартиры могут появляться трещины в местах сопряжения внутренних стен с наружными стенами или друг с другом. Эти трещины могут быть следствием усадки здания, изменения температурно-влажностного режима или естественных процессов эксплуатации здания.

Рекомендуется:
- при выявлении трещин в конструкциях стен необходимо в кратчайшие из возможных сроки уведомить об этом специалистов Управляющей компании и организовать систематическое наблюдение над их состоянием;
- при обнаружении трещин в местах примыкания внутренних стен к наружным, необходимо как можно быстрее устранить их во избежание дальнейшего разрушения отделки, разгерметизации наружных ограждающих конструкций и проникновения влаги;
- трещины следует расшивать (расширять) и заделывать с использованием полимерной армирующей сетки и штукатурных растворов того же состава, что использовались при первоначальной отделке стен;
- если трещины продолжают расширяться или появляются новые, рекомендуется повторно обратиться в Управляющую компанию для оценки состояния конструкции и разработки мероприятий по устранению дефектов.

4.4.5. ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РЕМОНТУ И ОБСЛУЖИВАНИЮ

При проведении любых ремонтных работ важно соблюдать строительные нормы и правила. Это включает как использование безопасных и экологически чистых материалов, так и привлечение квалифицированных специалистов для выполнения сложных работ.

Рекомендуется:
- для проведения капитальных или сложных ремонтных работ (перепланировка, изменение конструкций, замена инженерных систем) обращаться только к профессионалам с соответствующими лицензиями. По вопросу перепланировки в помещении квартиры и устройства новых проемов см. п. 2.3 настоящей Инструкции. После завершения работ по перепланировке-переустройству помещений необходимо надлежащим образом оформить исполнительную документацию на фактически выполненные работы в соответствии с требованиями Приказа Минстроя РФ № 344/пр. от 16.05.2023 и передать 1 (один) экземпляр на печатном носителе в Управляющую компанию;
- соблюдать меры предосторожности при использовании электрических инструментов, материалов с высоким содержанием влаги, а также при работе на высоте;
- перед началом ремонта проконсультироваться с Управляющей компанией о необходимости согласования планируемых работ.

4.4.6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА

Собственник квартиры несет ответственность за соблюдение правил эксплуатации помещений и проведения ремонтных работ. Нарушение этих правил может привести к повреждению общедомового имущества, созданию аварийных ситуаций и возникновению угрозы безопасности других собственников помещений Объекта.

Обязанности собственника:
- соблюдать указанные правила и рекомендации при проведении любых работ в квартире;
- не допускать самовольных изменений в несущих конструкциях и инженерных системах здания;
- контролировать температурно-влажностный режим в помещении для предотвращения повреждений отделочных материалов и конструкций;
- при возникновении трещин или других дефектов своевременно устранять их в соответствии с рекомендациями (п. 4.4.4, 4.4.5 данной Инструкции по эксплуатации).

4.5. ПЕРЕГОРОДКИ

Перегородки в квартире играют важную роль в разделении жилого пространства, обеспечении звукоизоляции и сохранении приватности в помещениях. В процессе эксплуатации перегородки могут подвергаться деформациям, появлению трещин и другим дефектам, особенно после осадки здания. Для поддержания их целостности и исправного состояния необходимо соблюдать определённые правила эксплуатации и ремонта.
Внутриквартирные перегородки из пазогребневых гипсовых плит толщиной 80 мм, возводимые в период общестроительных работ на высоту одного блока, завершаются собственниками квартир на полную высоту. При этом следует предусмотреть деформационный шов между верхом перегородок и конструкциями перекрытия в соответствии с принятыми в проекте решениями.

Межквартирные стены из керамического кирпича 120 мм и пазогребневых гидрофобизированных гипсовых плит толщиной 80 мм, а также акустические перегородки выполнены застройщиком при строительстве многоквартирного дома.
Допускается устройство каркасных перегородок/«зашивок»/«обстроек» с целью скрыть инженерные коммуникации (стояки отопления, водоснабжения и т. п.) в помещениях квартир при условии

устройства технологических («смотровых») люков для обеспечения доступа к коммуникациям и оборудованию.

4.5.1. ПОСЛЕОСАДОЧНЫЕ ТРЕЩИНЫ

После завершения строительства и осадки здания могут появляться трещины в местах примыкания перегородок к капитальным стенам, перекрытиям и углам комнат. Это естественный процесс, который в большинстве случаев не угрожает безопасности, однако может снизить звукоизоляционные свойства перегородок и повлиять на их внешний вид.

Рекомендуется:
- при обнаружении трещин, особенно в местах примыкания перегородок к другим конструкциям, их следует тщательно заделывать, чтобы предотвратить распространение и усиление дефектов;
- для ремонта трещин используйте специальные герметики или гипсовые растворы.

4.5.2. РЕМОНТ ТРЕЩИН И МОНТАЖНЫХ ШВОВ В ПЕРЕГОРОДКАХ

Трещины/щели в перегородках могут варьироваться по глубине и ширине. В зависимости от характера и места возникновения трещины/щели могут потребоваться различные методы ремонта.

Рекомендуется:
- сквозные трещины, проходящие через всю толщину перегородки, необходимо тщательно расшить (расширить) и уплотнить специальными герметизирующими материалами. После этого трещины следует заделать с обеих сторон растворами для восстановления поверхности перегородки;
- трещины/щели по периметру перегородок в местах сопряжения с капитальными стенами и перекрытиями, монтажных и деформационных швов также следует расчищать и уплотнять герметиком или строительным раствором;
- отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, а поверхность перегородки расчищена и повторно оштукатурена раствором того же состава, который использовался первоначально.

Запрещается:
- оставлять трещины/щели без ремонта, так как это может привести к дальнейшему разрушению перегородки и ухудшению звукоизоляции.

4.5.3. ЗВУКОИЗОЛЯЦИЯ ПЕРЕГОРОДОК

Перегородки обеспечивают звукоизоляцию между комнатами. Появление трещин/щелей, особенно в местах примыкания перегородок к стенам и потолкам (в зонах монтажных и деформационных швов), может снизить их звукоизоляционные свойства.

Рекомендуется:
- внимательно следить за появлением любых трещин/щелей и незамедлительно их устранять, чтобы предотвратить ухудшение звукоизоляции;
- использовать звукоизолирующие материалы, такие как специальные герметики или уплотнительные ленты, при ремонте трещин для восстановления звукоизоляционных характеристик.

4.5.4. ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РЕМОНТУ ПЕРЕГОРОДОК

Любые работы по ремонту перегородок, будь то устранение трещин/щелей или замена участков отделки, должны проводиться в соответствии с проектной документацией и строительными нормами.

Рекомендуется:
- привлекать специалистов для проведения капитальных ремонтных работ, таких как замена частей перегородок или восстановление звукоизоляции;
- для косметического ремонта трещин и повреждений использовать специализированные строительные материалы, доступные в магазинах, следуя инструкции на упаковке;
- регулярно осматривать перегородки на наличие трещин и других дефектов;
- своевременно устранять обнаруженные повреждения и дефекты;
- учитывать расположение скрытой электропроводки при выполнении работ с перегородками.

Запрещается:
- самостоятельно вносить изменения в конструкцию акустических и кирпичных перегородок без консультации со специалистами, если эти изменения могут повлиять на общую конструктивную целостность и звукоизоляционные свойства.

Ответственность за нарушение эксплуатации:
собственник несёт ответственность за последствия неправильной эксплуатации или несвоевременного ремонта перегородок, в том числе за ухудшение звукоизоляции и возможные повреждения, возникшие в результате ненадлежащего ухода за конструкциями.

4.6. ПОЛЫ

Полы в квартирах многоквартирных домов имеют важное значение для обеспечения комфорта, звуко- и гидроизоляции жильцов. В квартирах собственники самостоятельно выполняют устройство полов в строгом соответствии с предусмотренными проектом решениями, включая устройство цементно-песчаной стяжки по звукоизоляционному слою, после ввода объекта в эксплуатацию. Для поддержания прочности полов и сохранения их эксплуатационных характеристик требуется соблюдать рекомендации по уходу, ремонту и восстановлению конструкции полов, особенно в случае возможных перепланировки-переустройства помещений.

4.6.1. ОБЩАЯ КОНСТРУКЦИЯ ПОЛОВ

В многоквартирных домах после ремонта, выполненного жильцами самостоятельно, полы, как правило, состоят из нескольких слоёв:
- цементно-песчаная стяжка, обеспечивающая выравнивание и прочность пола для последующей укладки финишного покрытия;
- звукоизоляционный слой (звукоизоляционный материал толщиной 10 мм), который уменьшает шумы, передающиеся на соседние этажи;
- гидроизоляционный слой в помещениях с повышенной влажностью (санузлы и ванные комнаты), который предотвращает протекание влаги.

ВНИМАНИЕ!
В квартирах укладка цементно-песчаной стяжки по звукоизоляционному слою выполняется собственниками самостоятельно после сдачи Объекта в эксплуатацию.

4.6.2. РЕМОНТ И ПЕРЕУСТРОЙСТВО ПОЛОВ

При проведении ремонтных работ, связанных с заменой или восстановлением стяжки пола, а также при нарушении звуко- или гидроизоляционных слоёв, важно соблюдать правильную последовательность и восстанавливать все конструктивные элементы пола.

Рекомендации по ремонту и переустройству полов:
- в жилых помещениях:
  - если при ремонте полов была повреждена или нарушена цементно-песчаная стяжка или звукоизоляционный слой, конструкцию пола необходимо восстановить в полном объёме;
  - звукоизоляционный слой из материала толщиной 10 мм должен быть уложен перед устройством стяжки пола. Стяжка должна иметь толщину 55 мм для обеспечения прочности и равномерного распределения нагрузки на перекрытие;
- в санузлах и ванных комнатах, кухнях:
  - помимо звукоизоляции, важно обеспечить

надёжную гидроизоляцию. При ремонте стяжки пола, если была нарушена гидроизоляция, её необходимо восстановить до устройства цементно-песчаной стяжки;
    - конструкция пола должна включать:
        - гидроизоляционный слой, который защищает перекрытия и конструкции здания от попадания воды, толщиной не менее 5 мм (2 слоя);
        - звукоизоляционный слой для снижения шумов — толщиной 10 мм;
        - стяжку пола толщиной 50 мм для обеспечения требуемой прочности конструкций пола;
- на балконах и лоджиях, выходящих во внутренний двор:
    - предусмотрено устройство утепления верха плиты перекрытия (непосредственно пола лоджии/балкона) — утеплитель МВП Rockwool Floorbatts толщиной 50мм и поверх утеплителя цементно-песчаная стяжка;
    - предусмотрено устройство утепления низа плиты перекрытия (непосредственно потолка лоджии/балкона) — утеплитель МВП Rockwool Floorbatts толщиной 50мм и поверх утеплителя — тонкослойная штукатурка;
    - в полах лоджий/балконов предусмотрены аварийные люки с телескопическими лестницами для эвакуации при пожаре на нижележащие этажи.

Запрещается демонтировать, нарушать целостность, повреждать слои указанной проектной конструкции пола/потолка на лоджиях и балконах, а также конструкцию люков, лестниц, заваривать или заделывать крышки люков, закрывать их конструкциями пола. При повреждении указанной конструкции пола/потолка на лоджии/балконе требуется восстановить целостность конструкции.

4.6.3. ЗВУКОИЗОЛЯЦИЯ И ГИДРОИЗОЛЯЦИЯ

Звуко- и гидроизоляция играют важную роль в поддержании комфорта для жильцов и предотвращении потенциальных проблем с шумом или протечками. Нарушение этих слоёв при ремонте может привести к неудобствам как для собственника, так и для других собственников помещений многоквартирного дома, а также к повреждению конструкции здания.

Рекомендуется:
- при выполнении ремонта или замены стяжки пола восстановление звукоизоляционного слоя, так как его отсутствие может привести к значительному увеличению уровня шума в квартире и соседних помещениях;
- для жилых помещений важно, чтобы звукоизоляция снижала шумы, передающиеся через полы, что обеспечивает комфортное проживание;
- в санузлах и ванных комнатах обязательно устройство гидроизоляции пола с заведением на стены для предотвращения протекания воды на этажи, расположенные ниже. При любом повреждении гидроизоляционного слоя необходимо восстановить поврежденный участок, чтобы исключить потенциальные протечки;
- при укладке гидроизоляции необходимо обеспечить её непрерывность по всей поверхности пола и на примыканиях к стенам с заводом на стены вверх (не менее 20 см) для предотвращения протеканий.

4.6.4. ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ПОЛОВ

Чтобы продлить срок службы полов и поддерживать их в хорошем состоянии, важно соблюдать правила эксплуатации:

Рекомендуется:
- поддерживать оптимальный уровень влажности в квартире, чтобы предотвратить повреждение полов и образование плесени, особенно если используются чувствительные к влаге материалы, такие как ламинат или паркет;
- использовать качественные звукоизоляционные и гидроизоляционные материалы при ремонте или переустройстве полов;
- избегать механических повреждений стяжки или звукоизоляции при проведении других ремонтных работ;
- регулярно проверять состояние полов в санузлах и ванных комнатах для обнаружения возможных протечек или деформаций.

4.6.5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА

Собственник несёт ответственность за соблюдение правил эксплуатации и правильное выполнение ремонтных работ, связанных с полами. Несоблюдение этих рекомендаций может привести к повреждению конструкций, ухудшению звукоизоляции и возможным протечкам, что, в свою очередь, может повлечь за собой материальные убытки и необходимость выполнения восстановительных работ.

Обязанности собственника:
- восстанавливать конструкцию полов в соответствии с указанными стандартами и нормами при ремонте или переустройстве;
- соблюдать нормы звуко- и гидроизоляции при работах в жилых и влажных помещениях;
- следить за целостностью полов и своевременно устранять обнаруженные дефекты;
- изменение конструкции пола помещений квартир, предусмотренной проектом, возможно только на основании специально разработанного специализированной организацией проекта, утвержденного установленным порядком (см. п. 2.3 настоящей Инструкции);
- в случае нарушения звуко- или гидроизоляционного слоя собственник несёт ответственность за устранение повреждений и восстановление нормальных условий эксплуатации, а также возмещает убытки, причинённые соседям или общедомовому имуществу.

4.7. ЛОДЖИИ И БАЛКОНЫ

Лоджии и балконы являются важными элементами архитектурного облика здания и предоставляют жильцам дополнительное пространство для отдыха и хранения. Для обеспечения безопасной эксплуатации лоджий и балконов, а также сохранения внешнего вида здания важно соблюдать определённые правила. Нарушение этих правил может не только ухудшить внешний вид здания, но и повлиять на его безопасность.

4.7.1. ОБЩИЕ ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ

Лоджии и балконы предназначены для использования в качестве вспомогательных пространств, однако их неправильная эксплуатация может повлечь за собой повреждение конструкций, ухудшение внешнего вида здания и создание опасных ситуаций (см. п. 4.6.2 настоящей Инструкции).

Запрещается:
- размещение тяжёлых вещей. Лоджии и балконы не рассчитаны на значительные нагрузки. Размещение на них тяжёлых предметов, мебели или строительных материалов может привести к деформации или повреждению конструкций. Также это повышает риск аварийных ситуаций, связанных с нарушением прочности конструкций балконов;
- захламление. Складирование большого количества предметов на лоджиях и балконах нарушает безопасность эксплуатации, препятствует доступу к элементам конструкций, мешает эвакуации в случае аварийных ситуаций и способствует накоплению пыли и влаги, что может повлиять на долговечность конструкций;
- самовольная замена остекления. Замена конструкций остекления лоджий и балконов без согласования с Управляющей компанией или проектировщиком здания может изменить внешний облик здания, нарушить целостность фасада и повлиять на тепло- и звукоизоляционные свойства помещений. Несогласованная замена остекления также может привести

к проблемам с дальнейшей эксплуатацией элементов здания и гарантийным обслуживанием;
- самовольная установка козырьков, эркеров и застройка межбалконного пространства. Такие действия могут нарушить архитектурные и инженерные решения здания, повлиять на безопасность эксплуатации балконов и лоджий, а также исказить внешний вид фасада.

4.7.2. УСТАНОВКА И ЭКСПЛУАТАЦИЯ КОНДИЦИОНЕРОВ

Проектом предусмотрены специальные места для установки наружных блоков кондиционеров, которые располагаются на лоджиях и оборудованы жалюзийной решеткой для улучшенной вентиляции и отвода тепла. Также предусмотрена система отвода конденсата на балконах и лоджиях с возможностью подключения.

Рекомендации по установке и эксплуатации кондиционеров:
- размещение наружных блоков кондиционеров разрешается только в специально отведённых местах на лоджиях и балконах. Это позволяет сохранить внешний облик здания и избежать повреждений фасада;
- в местах установки кондиционеров предусмотрены специальные жалюзийные решетки в конструкции остекленного ограждения для циркуляции воздуха, а также система отвода конденсата. Все работы по установке кондиционеров должны выполняться в соответствии с проектными решениями;
- запрещается установка наружных блоков кондиционеров на фасаде вне специально предусмотренных проектом мест. Размещение оборудования на внешних стенах здания без согласования не только нарушает архитектурный облик здания, но и может привести к повреждению фасадных элементов.

ВАЖНО!
Подключение кондиционеров к общим инженерным системам здания (электроснабжению или водоснабжению) проектом не предусмотрено. Для подключения кондиционера к электросети допускается выполнение отверстия в наружной стене на лоджии/балконе для прокладки кабеля. Отверстие нужно загерметизировать негорючим материалом. Устройство дополнительных коммуникаций необходимо установленным порядком согласовывать, в том числе с Управляющей компанией.

4.8. ПОДДЕРЖАНИЕ ВНЕШНЕГО ВИДА ЗДАНИЯ

Сохранение общего облика здания требует внимания к состоянию балконов и лоджий, так как они являются частью внешнего фасада.

Рекомендуется:
- поддерживать чистоту на лоджиях и балконах, не допускать скопления мусора, пыли и грязи, которые могут ухудшить внешний вид и привести к повреждению отделки;
- соблюдать правила эксплуатации остекления и поддерживать его в исправном состоянии (см. п. 4.2 настоящей Инструкции). В случае необходимости ремонта или замены остекления следует обращаться в Управляющую компанию для согласования.

4.8.1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Соблюдение правил эксплуатации лоджий и балконов является обязанностью собственника. Нарушение этих правил может привести к ухудшению внешнего вида здания, нарушению эксплуатационных характеристик лоджий и созданию опасных ситуаций.

Ответственность собственника:
- поддержание лоджии или балкона в исправном состоянии и соблюдение всех правил эксплуатации;
- в случае нарушения правил эксплуатации, таких как установка кондиционеров в непредусмотренном проектом месте, самовольная замена остекления или захламление лоджии, собственник будет обязан устранить нарушения за свой счёт;
- за нарушения, которые привели к повреждению общедомового имущества или изменению внешнего вида здания, собственник может быть привлечён к ответственности, включая оплату восстановительных работ и возможные штрафы.

Обязанности собственника:
- поддерживать чистоту и порядок на лоджиях и балконах;
- не допускать установки кондиционеров или других конструкций вне предусмотренных проектом мест;
- согласовывать любые изменения, связанные с заменой остекления или конструкций лоджий и балконов, с Управляющей компанией и следовать проектной документации.

Соблюдение этих правил поможет не только поддерживать внешний вид здания на высоком уровне, но и обеспечит безопасность в эксплуатации лоджий и балконов для всех жильцов.

4.9. ВАННАЯ КОМНАТА

Ванная комната — это помещение с повышенной влажностью и колебаниями температуры, что создает благоприятные условия для образования плесени и грибка, а также увеличивает риск протечек. Правильная эксплуатация и регулярный уход за ванной комнатой помогут предотвратить эти проблемы и поддерживать комфортные условия. Соблюдение рекомендаций по вентиляции, уходу за сантехникой и отделочными материалами значительно продлит срок их службы и улучшит гигиеническое состояние помещения.

4.9.1. ОСНОВНЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО БОРЬБЕ С ПОВЫШЕННОЙ ВЛАЖНОСТЬЮ

Высокая влажность в ванной комнате может привести к появлению плесени и грибка, а также повреждению отделочных материалов и конструкций. Для предотвращения этих проблем необходимо следовать ряду рекомендаций.

Рекомендуется:
- очищение поверхностей от влаги: после принятия водных процедур очищайте поверхности (стены, пол, перегородки) с помощью резиновой щётки для удаления лишней влаги. Это поможет предотвратить скопление воды на поверхности, а также уменьшит риск появления плесени;
- состояние плиточной облицовки: следите за целостностью плиточной облицовки на стенах и полу, а также за состоянием межплиточных швов. При появлении трещин или повреждений немедленно устраняйте их, чтобы предотвратить попадание влаги в стены и перекрытия;
- герметизация коммуникаций: все сантехнические коммуникации (трубы, стыки, соединения) должны быть надёжно герметизированы. При обнаружении протечек или повреждений необходимо оперативно устранять неисправности;
- принудительная вентиляция: включайте вентилятор сразу после принятия водных процедур на несколько минут для быстрого удаления влажного воздуха. Для лучшего эффекта рекомендуется оставлять дверь в ванную слегка приоткрытой;
- проветривание: если в ванной комнате есть окно, открывайте его для проветривания после водных процедур. Это поможет снизить влажность и улучшить циркуляцию воздуха.

Запрещается:
- самостоятельно демонтировать или заменять полотенцесушитель, так как он является частью системы ГВС многоквартирного дома. Работы по замене (демонтажу) водяного полотенцесушителя могут быть выполнены только в соответствии проектом, разработанным специализированной организацией и согласованным

с Управляющей компанией. Самостоятельное вмешательство в работу системы ГВС (демонтаж полотенцесушителей, монтаж перемычек (байпасов)) может привести к её разбалансировке и нарушению работы в других квартирах.

4.9.2. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УСТРАНЕНИЮ НЕИСПРАВНОСТЕЙ САНТЕХНИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ

Неполадки в работе сантехники могут стать причиной повышения влажности в ванной комнате и привести к нежелательным последствиям, таким как протечки и образование плесени.

Рекомендуется:

- протекающий смеситель или унитаз: неисправности, такие как протечки из смесителя, бачка унитаза или других сантехнических приборов, необходимо устранять без промедлений, чтобы избежать повышения влажности;
- сухость поверхностей после водных процедур: после принятия ванны или душа следует протирать насухо поверхности, включая стеклянные и пластиковые перегородки, занавески и саму ванну. Это предотвратит скопление влаги, что поможет избежать размножения бактерий и грибков;
- ежедневная чистка: для повседневного ухода за ухоженной сантехникой достаточно использовать мягкие моющие средства, такие как раствор детского туалетного мыла. Протрите поверхность мягкой тканью, смойте тёплой водой и вытрите насухо;
- сложные загрязнения: для устранения сильных загрязнений можно использовать более активные чистящие средства, но избегайте абразивных веществ, чтобы не повредить покрытие сантехники.

4.9.3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УХОДУ ЗА ХРОМИРОВАННЫМИ И НИКЕЛИРОВАННЫМИ ЭЛЕМЕНТАМИ

Хромированные и никелированные элементы ванной комнаты (смесители, ручки, душевые системы) требуют особого ухода для поддержания их блеска и долговечности.

Рекомендации по уходу за хромированными и никелированными поверхностями:

- запрещённые средства: не используйте абразивные чистящие средства, а также растворители, содержащие щелочи, кислоты, хлор или уксус, так как они могут повредить поверхность;
- ежедневный уход: регулярно удаляйте влагу с поверхностей и протирайте их насухо. Для повседневной чистки можно использовать мыльный раствор или средства для мытья посуды;
- сильные загрязнения: при наличии сильных загрязнений используйте специальные средства, предназначенные для ухода за хромированными и никелированными поверхностями.

4.9.4. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УХОДУ ЗА КЕРАМИЧЕСКОЙ ПЛИТКОЙ

Керамическая плитка является одним из самых долговечных и устойчивых материалов для отделки ванной комнаты, но она также требует регулярного ухода для сохранения своего внешнего вида.

Рекомендации по уходу за керамической плиткой:

- используйте специальные средства, предназначенные для мытья плитки и стеклянных поверхностей, чтобы избежать образования налёта и пятен на плиточной облицовке;
- регулярно очищайте межплиточные швы, чтобы предотвратить образование плесени и грибка.

4.9.5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА

Соблюдение правил эксплуатации ванной комнаты и регулярный уход за поверхностями и сантехникой — это обязанность собственника. Несвоевременный уход или игнорирование рекомендаций могут привести к появлению плесени, повреждению отделочных материалов и ухудшению гигиенического состояния помещения.

Обязанности собственника:

- регулярно проводить проверку состояния поверхностей и сантехнических приборов;
- следить за исправностью вентиляционной системы и своевременно устранять любые неисправности;
- поддерживать чистоту и сухость всех поверхностей в ванной комнате для предотвращения образования плесени и грибка;
- в случае возникновения протечек, плесени или других повреждений, вызванных неправильной эксплуатацией, собственник несет ответственность за устранение последствий за свой счёт;
- соблюдать правила ухода за сантехникой, поверхностями и хромированными элементами, чтобы избежать повреждений и продлить срок их службы.

4.10. СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ

В Инструкции приведены рекомендации по эксплуатации и техническому обслуживанию основных систем, находящихся в квартире.
В последующих разделах будут подробно рассмотрены следующие системы:

- вентиляция: правила использования вентиляционных систем для обеспечения притока свежего воздуха и предотвращения появления влаги и плесени;
- кондиционирование: предписания на случай установки кондиционера в квартире;
- отопление: эксплуатация системы отопления для поддержания комфортной температуры в жилых помещениях;
- водоснабжение: правила безопасного и экономичного использования холодного и горячего водоснабжения;
- канализация и водостоки: поддержание исправности канализационных систем для предотвращения засоров и протечек;
- электрооборудование: рекомендации по безопасному использованию электроприборов и бытовой техники, а также по предупреждению аварийных ситуаций;
- слаботочные системы: эксплуатация таких систем, как радио, телефон, телевидение, интернет, домофон и приборы учета энергоресурсов.

Памятка для жильцов:
О любых протечках смесителей или сантехнических, или отопительных приборов следует незамедлительно сообщить Управляющей компании.

4.11. ВЕНТИЛЯЦИЯ

4.11.1. ОПИСАНИЕ ПРИТОЧНО-ВЫТЯЖНОЙ СИСТЕМЫ

В многоквартирном доме предусмотрена комбинированная система приточно-вытяжной общеобменной вентиляции с использованием естественного побуждения. Для обеспечения комфорта и безопасности жителей особое внимание уделено удалению воздуха из кухонь и санузлов, которое осуществляется через вентблоки Schiedel CVENT. Данная система обеспечивает эффективное поддержание микроклимата и отвечает высоким стандартам пожарной безопасности и гигиены.

Основные характеристики вентиляционных систем Schiedel CVENT:

- низкий уровень шума: вентиляционные блоки Schiedel не усиливают и не распространяют шумы, что особенно важно для комфорта жителей;
- гигиеничность: благодаря пористому бетону исключается накопление влаги и развитие микроорганизмов, что снижает риск появления плесени и грибка. Материал изготавливается из керамзитобетона плотностью 1300 кг/м³;
- прочность и долговечность. Schiedel гаранти-

рует, что системы вентиляции сохранят свою прочность в течение 30 лет при соблюдении эксплуатационных требований.

Приток свежего воздуха в жилые комнаты обеспечивается через открытые оконные створки в режимах проветривания, микрощелевого проветривания, а также через встроенные в окна приточные клапаны (в жилых комнатах). Это позволяет поддерживать здоровую циркуляцию воздуха и исключать застойные зоны в помещениях.

На последнем этаже здания установлены малошумные бытовые вентиляторы, которые способствуют активной вытяжке воздуха из вентиляционных каналов. Такая система вентиляции поддерживает комфортные условия проживания, минимизируя уровень шума и обеспечивая постоянный приток свежего воздуха.

4.11.2. ЭКСПЛУАТАЦИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ВЕНТИЛЯЦИОННОЙ СИСТЕМЫ

Правила эксплуатации вентиляционных каналов:

- вентканал является самонесущей конструкцией, которая не предназначена для дополнительной нагрузки. Нельзя крепить на его стенки полки, шкафы, телевизоры, полотенцесушители и другие предметы;
- для обеспечения корректной работы вентиляции необходимо строго соблюдать вертикальность и герметичность вентиляционных шахт по всему их протяжению. Нарушение герметичности может привести к обратной тяге, что нарушит работу всей системы;
- любые работы, связанные с вентшахтой, должны проводиться с соблюдением строгих правил: нельзя нарушать целостность и герметичность стенок вентиляционных шахт. Любое штробление (выемка каналов) без согласования и соблюдения норм запрещено.

Обеспечение качественного воздухообмена:

- для эффективной работы вентиляционной системы рекомендуется периодически открывать окна или оставлять их в режиме проветривания/микрощелевого проветривания. Это особенно важно в периоды повышенной влажности или при готовке пищи;
- запрещается заклеивать вентиляционные вытяжные решетки на вентканалах или закрывать их предметами интерьера, что может ухудшить циркуляцию воздуха. Вытяжные решетки должны оставаться открытыми для свободного прохода воздуха.

Устройство кухонной вытяжки:

- в соответствии со Сводом правил СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование» не допускается подключение индивидуальных кухонных вытяжек и других устройств со встроенным вентилятором к воздуховодам вытяжных систем (включая сборные воздуховоды), обслуживающих также другие квартиры;
- рекомендуется использовать рециркуляционные вытяжки с фильтрами, которые могут работать автономно, не соединяясь напрямую с вентиляционным каналом.

Таким образом, правильная эксплуатация системы вентиляции не только обеспечивает комфортное проживание, но и поддерживает безопасность всех жильцов, предотвращая проблемы с воздушными потоками, влажностью и рисками возникновения пожара.

4.11.3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА

Собственник квартиры несёт ответственность за правильную эксплуатацию и техническое обслуживание системы вентиляции. Нарушение установленных норм и правил может повлечь за собой серьезные последствия в части ухудшения тепловлажностного режима помещений в здании и санитарно-гигиенических условий проживания. Как итог, указанные нарушения приведут к административной ответственности, а также к обязанностям по возмещению ущерба, если вследствие неправильной эксплуатации будут причинены повреждения общедомовому имуществу или квартирам соседей.

4.12. КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

Проектом многоквартирного дома предусмотрены специальные места на лоджиях/балконах для установки наружных блоков кондиционеров с креплением к плите перекрытия или к полу. В указанных местах расположены решетки в конструкции витража для обеспечения притока воздуха на лоджию/балкон. Это решение обеспечивает не только удобство для жильцов, но и помогает сохранить общий архитектурный вид здания. Для того чтобы установка и эксплуатация оборудования были безопасными и не нарушали правил эксплуатации здания, собственнику квартиры необходимо соблюдать ряд требований и согласовать установку с Управляющей компанией.

4.12.1. МЕСТО УСТАНОВКИ НАРУЖНОГО БЛОКА КОНДИЦИОНЕРА:

- внешние блоки кондиционеров могут быть установлены только в специально отведённых для этого местах на лоджиях/балконах. Это позволяет сохранить эстетичный внешний вид фасада и обеспечить доступ к оборудованию для его технического обслуживания;
- при выборе места для установки важно обеспечить удобный доступ к наружному блоку для проведения регулярных осмотров и чистки фильтров, а также к конструкциям витража для возможных ремонтных работ или работ по очистке витражей;
- установка наружного блока на стенах здания или других местах, которые не предусмотрены проектом, запрещена.

4.12.2. ТЕХНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К УСТАНОВКЕ:

- установка кондиционеров должна проводиться квалифицированными специалистами, имеющими допуск к монтажным работам с электрическим оборудованием. Это гарантирует безопасность установки и предотвращает возможные повреждения фасадов и конструкций витражей;
- монтаж кондиционеров должен осуществляться с соблюдением всех норм, включая электрическую безопасность и пожарные требования. Установка внешних блоков кондиционеров не должна перекрывать доступ к аварийным выходам или создавать опасные ситуации для жителей;
- все работы по прокладке коммуникаций для кондиционера (электропроводка, дренажные системы) должны быть выполнены в соответствии с нормами и стандартами, действующими в многоквартирных домах, а также по согласованному с Управляющей компанией проекту.

4.12.3. СОГЛАСОВАНИЕ С УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ

Перед установкой кондиционера собственник обязан:

- обратиться в Управляющую компанию с заявлением о согласовании установки оборудования. Управляющая компания проверяет соответствие запланированных работ проектной документации и техническим требованиям;
- получить разрешение на выполнение монтажных работ и ознакомиться с требованиями по эксплуатации и обслуживанию оборудования.

Согласование с Управляющей компанией также требуется для предотвращения возможных нарушений, связанных с повреждением фасада здания и конструкций витражей, несоблюдением норм безопасности и обеспечения пожарной безопасности.

4.12.4. ОТВОД КОНДЕНСАТА

Во время эксплуатации кондиционера образуется конденсат, который необходимо правильно отводить, чтобы избежать его попадания на фасад, стены или лоджии соседних квартир. Проектом предусмотрены стояки водоотведения, выполненные из полипропилена на каждом балконе/лод-

жии, для отвода конденсата от наружного и внутреннего блоков кондиционера.

Правила отвода конденсата:
- конденсат, образующийся на наружном/внутреннем блоке, должен быть отведён в специально оборудованные для этого стояки водоотведения, выполненные из полипропилена, на каждом балконе/лоджии. Важно не допускать скапливания воды в помещениях или на лоджиях, так как это может привести к появлению плесени, повреждению строительных конструкций или ухудшению качества воздуха.

Собственник несет ответственность за обеспечение герметичности системы отвода конденсата и её исправное состояние в течение всего срока эксплуатации кондиционера. Нарушение правил отвода конденсата может привести к повреждению имущества других собственников помещений в многоквартирном доме, что может повлечь за собой дополнительные расходы на ремонт и компенсацию ущерба.

4.12.5. ПОДДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ В ИСПРАВНОМ СОСТОЯНИИ:

- владелец кондиционера обязан регулярно обслуживать оборудование. Это включает чистку фильтров, проверку герметичности дренажных систем и осмотр наружного блока;
- необходимо следить за исправной работой системы отвода конденсата, чтобы предотвратить возможные протечки, появление сырости и повреждение конструкций;
- рекомендуется заключить договор на регулярное техническое обслуживание с лицензированной сервисной организацией, чтобы своевременно выявлять и устранять возможные неисправности;
- собственник квартиры несёт полную ответственность за правильную установку, эксплуатацию и техническое обслуживание кондиционера. Нарушение установленных норм и правил может привести к административной ответственности, а также к обязанностям по возмещению ущерба, если вследствие неправильной эксплуатации будут причинены повреждения общедомовому имуществу или квартирам других собственников помещений в многоквартирном доме.

4.12.6. ЗАПРЕЩЕННЫЕ ДЕЙСТВИЯ:

- категорически запрещается самостоятельно изменять место установки наружного блока кондиционера или проводить монтажные работы без согласования с Управляющей компанией;
- нельзя выводить дренажную трубу от внутреннего блока кондиционера в общие коридоры, лестничные клетки или на фасад здания, так как это может нарушить архитектурные нормы и правила эксплуатации здания;
- нарушение правил отвода конденсата и установки оборудования может привести к штрафным санкциям, а также к необходимости восстановления поврежденных элементов здания за счёт собственника квартиры.

4.12.7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА

Установка кондиционера требует ответственного подхода и соблюдения установленных правил для обеспечения безопасности, долгого срока службы оборудования и комфортного проживания всех жильцов дома.

4.13. ОТОПЛЕНИЕ

В доме предусмотрена вертикальная система отопления с попутным и тупиковым движением теплоносителя. Радиаторы устанавливаются преимущественно под световыми проемами у наружных стен, что обеспечивает равномерное распределение тепла и повышение эффективности обогрева помещений. При эксплуатации системы отопления необходимо строго соблюдать установленные правила для поддержания комфортного микроклимата и правильной работы всех элементов системы с учетом п. 4.9.1.

4.13.1. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОТОПИТЕЛЬНЫХ ПРИБОРОВ

Для обогрева помещений в многоквартирном доме применяются стальные панельные радиаторы Prado Classic с боковым подключением.

Радиаторы оснащены следующими элементами:
- термостатическими радиаторными клапанами для автоматической регулировки температуры;
- термостатическими головками, установленными на всех радиаторах в жилых помещениях, за исключением радиаторов, находящихся на лестничных клетках;
- регулировочно-отключающей арматурой и воздушными кранами для выпуска воздуха из системы, что предотвращает образование воздушных пробок и улучшает теплоотдачу.

Радиаторы монтируются на специальные кронштейны или ножки, что обеспечивает надёжное крепление приборов и удобство их обслуживания.

4.13.2. УДАЛЕНИЕ ВОЗДУХА ИЗ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ

Для эффективного функционирования системы отопления и предотвращения её завоздушивания используются следующие воздухоотводчики:
- краны Маевского, установленные на радиаторах, позволяют вручную удалять воздух из системы;
- автоматические воздухоотводчики размещены в верхних точках трубопроводов для автоматической очистки системы от воздуха.

4.13.3. ТРУБОПРОВОДЫ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ

Все трубопроводы системы отопления прокладываются открыто, что облегчает доступ для осмотра и обслуживания.

Важные технические характеристики трубопроводов:
- используются водогазопроводные трубы по ГОСТ 3262-75 диаметра до Ø40 мм включительно, а для труб большего диаметра — электросварные трубы по ГОСТ 10704-91;
- магистральные трубопроводы отопления прокладываются под перекрытием первого подземного этажа;
- основные стояки отопления выводятся в технические помещения, где осуществляется распределение магистралей к каждому стояку.

Для поддержания стабильной работы системы отопления на горизонтальных ветвях и стояках установлены автоматические балансировочные клапаны и спускные краны для опорожнения системы в случае необходимости.

4.13.4. ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ ПРИ МОНТАЖЕ ТРУБОПРОВОДОВ

При пересечении противопожарных преград (стен или перекрытий с нормируемым пределом огнестойкости) предусмотрены огнеупорные узлы проходок инженерных коммуникаций. Все зазоры заделываются негорючим силиконовым материалом, что обеспечивает необходимый предел огнестойкости и предотвращает распространение пожара через инженерные коммуникации.

4.13.5. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К СИСТЕМЕ ОТОПЛЕНИЯ

Для обеспечения стабильной работы системы отопления необходимо соблюдать следующие требования:
- запрещается самовольное изменение площади поверхности нагрева (например, замена радиаторов на приборы с другой теплоотдачей или установка дополнительных приборов без согласования с Управляющей компанией). Любое вмешательство в систему отопления может нарушить её баланс и привести к проблемам с распределением тепла по квартире и всему зданию;

- запрещается установка арматуры, которая может повлиять на гидравлическую регулировку системы, что может вызвать разбалансировку системы отопления;
- замена радиаторов или установка другого оборудования разрешается только после письменного согласования с Управляющей компанией и проектной организацией.

Эксплуатация системы отопления в квартире должна обеспечивать:
- поддержание оптимальной температуры воздуха в отапливаемых помещениях не ниже установленных норм;
- соблюдение температурного графика: температура воды, поступающей в систему и возвращаемой обратно, должна соответствовать заданным параметрам;
- равномерный нагрев всех отопительных приборов в помещении без существенных температурных перепадов;
- поддержание давления в системе на уровне, не превышающем допустимых показателей для установленных радиаторов.

4.13.6. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РЕГУЛИРОВКЕ И ОБСЛУЖИВАНИЮ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ

При возникновении сложностей с регулировкой температуры в радиаторах или в случае необходимости отключения отопления рекомендуется обращаться в Управляющую компанию. Самостоятельное вмешательство в работу системы отопления может привести к её разбалансировке и нарушению работы в других квартирах.
Особое внимание следует уделить недопустимости полного отключения отопления на продолжительный период.

Подключение может вызвать следующие проблемы:
- разбалансировку системы отопления в целом;
- повышенную влажность в помещениях, что может привести к повреждению отделки стен, потолков и полов;
- ухудшение микроклимата в квартире.

Для поддержания стабильной работы системы отопления и оптимального распределения тепла в магистралях и стояках установлены автоматические балансировочные клапаны. Они помогают обеспечить равномерное распределение теплоносителя по всей системе. Также на каждом стояке и магистрали предусмотрены спускные краны, которые используются для опорожнения системы в случае аварийных ситуаций или проведения планового ремонта.

4.13.7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА

Собственник квартиры несёт ответственность за:
- поддержание правильной работы отопительных приборов;
- соблюдение правил эксплуатации системы;
- недопущение самовольного вмешательства в работу системы отопления.

Нарушение эксплуатационных требований может привести не только к нарушению работы системы отопления, но и к повреждению общедомового имущества, а также повлечь за собой ответственность за возникшие убытки.
Таким образом, правильная эксплуатация системы отопления является залогом комфортного проживания и сохранения всех инженерных систем в исправном состоянии. Соблюдение указанных норм и правил гарантирует стабильную работу отопительной системы и минимизирует риски её поломок.

ВНИМАНИЕ!
При невозможности самостоятельно произвести регулировку системы квартирного отопления, отключение и запуск собственникам рекомендуется обратиться в Управляющую компанию.
По вопросу переустройства приборов отопления в квартире смотреть п. 2.3 «Переустройство и перепланировка жилого помещения» данной Инструкции по эксплуатации.

4.14. ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Система водоснабжения многоквартирного дома обеспечивает подачу холодной и горячей воды для бытовых нужд жильцов. Внутренняя система хозяйственно-питьевого водоснабжения проектируется как однозонная с верхним розливом воды. Водоснабжение в каждой квартире осуществляется через стояки, которые прокладываются открытым способом для обеспечения лёгкого доступа в случае необходимости ремонта или технического обслуживания.

4.14.1. КОНСТРУКЦИЯ СИСТЕМЫ ВОДОСНАБЖЕНИЯ:

- однозонная система с верхним розливом: вода распределяется по стоякам сверху вниз, что позволяет равномерно обеспечить потребности всех квартир, включая верхние этажи;
- водопроводные стояки расположены в каждой квартире с открытой прокладкой трубопроводов, что упрощает доступ для ремонта или замены элементов системы.

4.14.2. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМЫ ВОДОСНАБЖЕНИЯ

При эксплуатации системы водоснабжения необходимо соблюдать следующие правила:
- запрещается самовольно переносить стояки, изменять их местоположение или утеплять полы за счёт системы горячего водоснабжения (ГВС);
- запрещается самостоятельно демонтировать или заменять полотенцесушитель, так как он является частью системы ГВС многоквартирного дома. Работы по замене (демонтажу) водяного полотенцесушителя могут быть выполнены только в соответствии с проектом, разработанным специализированной организацией и согласованным с Управляющей компанией. Самостоятельное вмешательство в работу системы ГВС (демонтаж полотенцесушителей, монтаж перемычек (байпасов)) может привести к её разбалансировке и нарушению работы в других квартирах;
- запрещена замена диаметров трубопроводов, подводящих воду к приборам, без согласования с Управляющей компанией;
- контролируйте рациональное потребление воды и соблюдайте расчётный напор для предотвращения утечек и избыточного расхода воды.

Собственник квартиры может производить замену санитарного и иного оборудования за свой счёт, однако при установке импортных санитарных приборов необходимо следовать рекомендациям производителя, изложенным в инструкции к оборудованию. При замене арматуры на импортную важно убедиться, что её рабочие параметры соответствуют параметрам отечественных систем водоснабжения.

4.14.3. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ СИСТЕМЫ ВОДОСНАБЖЕНИЯ:

- собственнику следует регулярно проверять состояние кранов, фильтров, регуляторов давления и других устройств, производить их обслуживание и очистку согласно инструкциям;
- фильтры грубой очистки необходимо периодически прочищать для предотвращения засоров. Рекомендуемая периодичность — не менее одного раза в 6 месяцев (или согласно паспорту фильтра);
- в случае снижения расхода воды при постоянном напоре рекомендуется очистить фильтры, а при обнаружении неисправностей — обратиться в Управляющую компанию.

4.14.4. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ВОДЯНЫХ СЧЁТЧИКОВ

На каждом стояке в квартире установлены счётчики холодной и горячей воды с радиоинтерфейсом. Эти устройства позволяют измерять объём потреблённой воды и следить за её расходом. Принцип их работы заключается в подсчёте числа оборотов крыльчатки под воздействием потока воды.

Основные требования к эксплуатации счётчиков:

- счётчики должны находиться в зоне с температурой воздуха от +5 до +50 °С и относительной влажностью не выше 80%;
- место установки счётчиков должно быть доступным для снятия показаний;
- перед счётчиком необходимо устанавливать фильтры грубой очистки, а на трубопроводе перед и после счётчика — запорные вентили для упрощения ремонта или замены прибора;
- необходимо регулярно осматривать счётчики на предмет утечек в местах соединения с трубопроводом и следить за чистотой наружной поверхности счётчика;
- при снижении расхода воды при постоянном напоре проверяйте фильтр и удаляйте загрязнения как минимум один раз в 6 месяцев;
- осуществлять межпроверочный интервал счётчиков холодной и горячей воды в соответствии с паспортом прибора);
- обслуживание счётчиков и трубопроводов должно проводиться только квалифицированным персоналом, имеющим допуски по технике безопасности;
- монтаж и демонтаж счётчиков или других приборов должен выполняться специализированной организацией (представителем Управляющей компании) при отсутствии давления в трубопроводе, чтобы избежать утечек воды или повреждения системы.

ВНИМАНИЕ!
При эксплуатации систем запрещено самовольно переносить стояки, утеплять полы от системы ГВС, демонтировать или врезать полотенцесушители в систему циркуляции ГВС, заменять диаметры подводок к приборам. По вопросу переустройства систем водоснабжения в квартире смотреть пп. 2.3, 4.14 данной Инструкции.

4.14.5. ПОДКЛЮЧЕНИЕ СТИРАЛЬНЫХ И ПОСУДОМОЕЧНЫХ МАШИН

Подключение сложной бытовой техники требует специальных знаний и навыков. Для подключения стиральных и посудомоечных машин в квартире предусмотрены отдельные выводы для подачи и слива воды:

- стиральные машины обычно устанавливаются в ванной комнате, и для их подключения монтируются отдельный кран и сливной шланг;
- посудомоечные машины подключаются к системе водоснабжения и оборудуются защитным поддоном для предотвращения подтеканий воды. Поддон помогает своевременно обнаружить её утечку.

Рекомендуется перекрывать краны стиральных и посудомоечных машин после каждого использования для предотвращения аварийных ситуаций. Также рекомендуется установка специальных клапанов для быстрого отключения воды в случае неисправности оборудования.

4.14.6. РЕКОМЕНДАЦИИ ПРИ ДЛИТЕЛЬНОМ ОТСУТСТВИИ ЖИЛЬЦОВ

При длительном отсутствии собственника рекомендуется перекрывать вентили на системах холодного и горячего водоснабжения на вводе в квартиру. Это позволяет предотвратить возможные утечки и избежать аварий в случае поломки оборудования в отсутствие жильцов.

4.14.7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА

Собственник квартиры несёт ответственность за поддержание исправного состояния системы водоснабжения, выполнение всех рекомендаций по эксплуатации и техническому обслуживанию. Несоблюдение данных требований может привести к поломке оборудования и возникновению аварий, за устранение которых собственник будет нести материальные затраты.
Основные обязанности собственника:

- соблюдение правил эксплуатации системы водоснабжения;
- регулярное техническое обслуживание сантехнического оборудования и водяных счётчиков;
- предупреждение Управляющей компании о любых неисправностях или авариях;
- ответственность за некорректную эксплуатацию: самовольная установка неподходящего оборудования, демонтаж или врезка полотенцесушителей в ГВС, перенос стояков без соответствующего согласования могут привести к повреждению и некорректной работе системы и аварийным ситуациям.

В случае возникновения аварийных ситуаций, связанных с неправильной эксплуатацией системы, ответственность за нанесённый ущерб как другим собственникам, так и общедомовому имуществу несёт собственник квартиры.

ВНИМАНИЕ!
В случае неисправности счетчика следует обратиться в Управляющую компанию.

ВОЗМОЖНЫЕ НЕИСПРАВНОСТИ ПРИБОРОВ УЧЕТА ВОДЫ (СЧЕТЧИКОВ) И СПОСОБЫ ИХ УСТРАНЕНИЯ

ВОЗМОЖНАЯ НЕИСПРАВНОСТЬ	ВЕРОЯТНАЯ ПРИЧИНА	МЕТОД УСТРАНЕНИЯ	ПРИМЕЧАНИЕ
Вода не проходит через счетчик	Засор сетки выпрямителя потока	Прочистить сетку	—
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расходменьше	Попадание грязи или постороннего предмета в сетку выпрямителя	Прочистить сетку	—
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход больше	Сильное засорение измерительной полости корпуса	Прочистить измерительную полость. Произвести поверку	Проводится в сервисной организации
Вода проходит через счетчик, но стрелочный индикатор не работает	Облом оси или соскок оси червяка счетного механизма	Заменить червяк счетного механизма или установить на место оси	Проводится в сервисной организации
Вода проходит через счетчик, стрелочный индикатор работает, но счетные барабаны неподвижны	Повреждение толкателя счетного барабана	Заменить барабан с испорченным толкателем	Проводится в сервисной организации
Отпотевает пластиковая крышка счетного механизма, затрудняя снятие показаний	Нарушена герметичность между корпусом и счетным механизмом	Сняв счетный механизм, подтянуть прижимное кольцо и заменить резиновую	Проводится в сервисной организации

4.15. КАНАЛИЗАЦИЯ И ВОДОСТОКИ

Система канализации в многоквартирном доме предназначена для отведения хозяйственно-бытовых стоков из санузлов и кухонь во внутриквартальные сети. Система включает несколько ключевых элементов, обеспечивающих её надёжную и безопасную эксплуатацию. Правильное использование канализационных систем и соблюдение технических рекомендаций гарантирует долгий срок службы оборудования и предотвращает аварийные ситуации, такие как засоры или прорывы труб.

4.15.1. КОНСТРУКЦИЯ СИСТЕМЫ КАНАЛИЗАЦИИ:

- прокладка стояков осуществляется открыто;
- вентиляция трубопроводов реализуется путём вывода стояков на кровлю здания. Для избежания обратной тяги и засосов воздуха в системе предусмотрена установка воздушных противовакуумных клапанов;
- при монтаже сантехнического оборудования собственник квартиры должен позаботиться о правильном устройстве отвода, чтобы избежать неприятных запахов и некорректного функционирования системы.

4.15.2. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ КАНАЛИЗАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ

Для поддержания системы канализации в исправном состоянии и предотвращения засоров и поломок необходимо соблюдать следующие правила:

- содержите в чистоте санитарные приборы (унитазы, раковины, умывальники);
- не допускайте поломок сантехнических приборов и арматуры, установленных в квартире;
- не пользуйтесь сантехническими приборами при возникновении засоров в системе канализации, чтобы избежать подтопления системы и повреждения имущества;
- немедленно сообщайте Управляющей компании о любых неисправностях системы водопровода и канализации;
- оберегайте сантехнические приборы и трубопроводы от механических повреждений и ударов, так как это может привести к их разрушению и возникновению аварийных ситуаций.

4.15.3. ЗАПРЕЩЁННЫЕ ДЛЯ ВЫБРОСА В КАНАЛИЗАЦИЮ ВЕЩЕСТВА И ПРЕДМЕТЫ

Важно помнить, что канализационная система предназначена исключительно для отведения жидких бытовых стоков. Во избежание засоров, порчи труб и экологических последствий запрещается сбрасывать в унитазы, раковины и умывальники следующие виды отходов:

- твёрдые бытовые отходы (например, очистки овощей, картофеля);
- кофейную гущу, чайные листья;
- сигаретные окурки, газеты, обёрточную бумагу;
- тряпки, строительный мусор (песок, цемент, стекло, металлические и деревянные предметы);
- жиры, масла, бензин, растворители, кислоты и другие химически активные или горючие вещества;
- проблемные отходы (лакокрасочные материалы, технические жидкости);
- гигиенические средства;
- освежители воздуха для унитазов, упаковки от лекарств;
- наполнители для кошачьих туалетов.

Запрещённые предметы и вещества могут вызывать засоры, нарушение работы системы, а также повреждать трубопроводы. Это не только создаёт дискомфорт для жильцов, но и может привести к серьёзным авариям, устранение которых потребует значительных затрат.

4.15.4. ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЧИСТКЕ И ОБСЛУЖИВАНИЮ

В случае засора канализационных труб из полиэтилена запрещено использовать стальную проволоку для их прочистки. Для устранения засоров необходимо использовать специальные инструменты:

- полиэтиленовую трубу диаметром до 25 мм;
- жёсткий резиновый трос (фал).

Для очистки внешней поверхности пластмассовых труб рекомендуется использовать мягкую влажную тряпку. Применение металлических щёток или абразивных материалов запрещено, так как это может повредить трубы.

В помещениях, где наблюдается образование конденсата на трубопроводах (например, в кухнях или санузлах), необходимо обеспечить дополнительную вентиляцию. Это достигается путём устройства щелей в нижней части дверей для притока свежего воздуха, что способствует естественной циркуляции и предотвращает скопление излишней влаги.

4.15.5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА

Собственник квартиры несёт ответственность за корректную эксплуатацию системы канализации и водостоков.

Обязанности собственника:

- соблюдение правил эксплуатации: запрещено сбрасывать в систему канализации предметы и вещества, которые могут привести к её засору или повреждению;
- техническое обслуживание: своевременно сообщать о неисправностях и авариях в системе Управляющей компании или специализированной службе;
- запрещено самостоятельное вмешательство в систему, включая ремонт или модернизацию трубопроводов, без согласования с Управляющей компанией;
- обеспечение сохранности системы: не допускается использование сантехнических приборов и трубопроводов для крепления полок, шкафов или других предметов, что может вызвать их повреждение.

Нарушение правил эксплуатации может привести к поломке системы, возникновению аварий и материальным убыткам для собственника и соседей.

В случае нанесения ущерба общедомовой системе канализации вследствие несоблюдения правил собственник несёт ответственность за ремонт и компенсацию ущерба.

Таким образом, соблюдение всех вышеописанных рекомендаций позволит сохранить систему канализации в исправном состоянии, избежать непредвиденных поломок и обеспечить комфортное проживание в квартире.

4.16. ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

Электрооборудование в квартире многоквартирного дома играет ключевую роль в обеспечении безопасности и комфорта. Для корректной эксплуатации систем электроснабжения необходимо строго соблюдать установленные требования и правила безопасности. Этот раздел охватывает основные аспекты эксплуатации электрооборудования, обслуживания электрических сетей, а также меры предосторожности, необходимые для предотвращения аварийных ситуаций.

4.16.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Внутри каждой квартиры при сдаче жилья установлено временное освещение, а электрические сети рассчитаны на определённую выделенную мощность в зависимости от типа квартиры. Электрические сети проложены в отдельных стояках по помещениям общего пользования многоквартирного дома до этажных щитов, и далее проложены скрыто до квартирного щитка в прихожей квартиры. Все работы по модернизации, ремонту и обслуживанию системы электроснабжения должны выполняться квалифицированными специалистами по отдельному проекту, согласованному с Управляющей компанией.

Ключевые моменты:

- выделенная мощность для каждой квартиры различается и зависит от её типа. Это означа-

ет, что суммарная мощность подключённых устройств не должна превышать допустимые пределы;
- ответственность за состояние электропроводки и электроустановочных изделий возлагается на собственника квартиры;
- при обнаружении неисправностей или проблем в системе электроснабжения необходимо незамедлительно обращаться к профессионалам из специализированной эксплуатирующей организации;
- важно: перед началом любых ремонтных работ, связанных с возможным прохождением электрических кабелей, необходимо провести тестирование проводки с помощью специальных приборов, таких как индикаторы скрытой электропроводки.

ВНИМАНИЕ! Для исключения аварийной ситуации 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 согласование проекта в установленном порядке и разрешение в Управляющей компании

4.16.2. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ СИСТЕМЫ:

- прокладка и замена кабелей может выполняться только по проектной документации и специалистами, имеющими необходимые допуски. Самостоятельные попытки ремонта или изменения системы электроснабжения могут привести к аварийным ситуациям;
- при механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок необходимо производить смену кабелей только по проектной документации силами специалистов эксплуатирующей (обслуживающей) организации;
- подключение сложных электроприборов (стиральные и посудомоечные машины, люстры, кондиционеры и пр.) выполняется, как правило, квалифицированными специалистами;
- перед выполнением любых строительных или ремонтных работ, таких как сверление, штробление стен или создание проёмов, необходимо согласовать проект с Управляющей компанией и проверить отсутствие электропроводки на месте проведения работ с помощью специализированных приборов (индикаторов скрытой проводки);
- запрещается сверлить стены или забивать гвозди ближе 150 мм от оси скрытой электропроводки. Это требование предохраняет от повреждения проводов, что может привести к короткому замыканию или удару током.

4.16.3. ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ УЧЕТ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ

Каждая квартира оборудована счётчиками электроэнергии, которые установлены в этажных щитах жилых секций. Эти счётчики могут работать в 2-тарифном режиме (дневной и ночной тарифы), что позволяет более эффективно контролировать расходы электроэнергии. Все приборы учёта оснащены встроенным реле управления нагрузкой, которое может автоматически отключать электричество в случае перегрузки.
На электросчетчик собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляются в соответствии с паспортом.
Основные требования:
- каждый абонент имеет доступ к считыванию показаний своих приборов учёта. Счётчики расположены в закрытых шкафах в коридорах, чтобы обеспечить доступ для технического обслуживания;
- запрещается одновременно подключать к электросети потребители суммарной мощностью выше мощности, выделенной на квартиру;
- используйте только электроприборы, рассчитанные на номинальное напряжение в 220 В и частоту в 50 Гц.

Техническое обслуживание счётчика:
- систематическое наблюдение за работой счётчика;
- в случае выявления сбоев или ошибок в работе обращаться к уполномоченным специалистам для их устранения.

ВОЗМОЖНЫЕ НЕИСПРАВНОСТИ СЧЕТЧИКА И СПОСОБЫ ИХ УСТРАНЕНИЯ

НАИМЕНОВАНИЕ НЕИСПРАВНОСТИ И ВНЕШНЕЕ ПРОЯВЛЕНИЕ	ВЕРОЯТНАЯ ПРИЧИНА	СПОСОБ УСТРАНЕНИЯ
1. Отсутствие информации на индикаторе при отсутствии напряжения в сети	Разряжен литиевый элемент	Направьте счетчик на ремонт
2. При подключении счетчика к нагрузке нет регистрации электроэнергии	Неправильное подключение цепей напряжения или цепей тока	Проверьте правильность подключения цепей напряжения или цепей тока
3. При периодической поверке погрешность вышла за пределы допустимой	Уход параметров элементов, определяющих точность в электронной схеме счетчика. Отказ в электронной схеме счетчика	Направьте счетчик на ремонт

4.16.4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА

Собственник квартиры несёт ответственность за исправное состояние электропроводки и электрооборудования в своей квартире. Соблюдение всех требований и рекомендаций, изложенных в данной Инструкции, является обязательным.

Обязанности собственника:
- соблюдать правила эксплуатации электрооборудования и электропроводки, не превышать допустимую мощность подключённых приборов;
- проводить регулярные осмотры состояния розеток, выключателей и других элементов электросети. В случае обнаружения повреждений немедленно прекратить использование устройства и обратиться к квалифицированным специалистам;
- не выполнять самостоятельно сложные работы с электропроводкой, кроме замены лампочек и розеток, как это предусмотрено инструкцией;
- обеспечить доступ к электросчетчикам для регулярного считывания показаний и проведения технического обслуживания.

Собственнику разрешается выполнять следующие работы самостоятельно:
- замена лампочек в осветительных приборах;
- подключение потолочных светильников при условии, что предварительно напряжение будет отключено с помощью главного выключателя в распределительном щите;
- замена розеток при условии полного отключения напряжения в распределительной коробке;
- установка и подключение бытовой техники в соответствии с выделенной мощностью.

ВНИМАНИЕ!
При работе с электрооборудованием следует обязательно убедиться в отсутствии напряжения с помощью специального прибора (пробника).
После расстановки сантехнического и другого оборудования необходимо выполнить дополнительное уравнивание потенциалов.

Ответственность за последствия неправильной эксплуатации: собственник несёт полную материальную ответственность за любые аварии, происшедшие по причине неправильной эксплуатации системы электроснабжения, в том числе за ущерб, нанесённый соседям или общему имуществу дома.

ВНИМАНИЕ!
Запрещается:
- **любое вмешательство в стационарную проводку;**
- **одновременно подключать к электросети потребители суммарной мощностью выше мощности, выделенной на квартиру;**
- **включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение в 220 В и частоту сети в 50 Гц;**

4.17. СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ

Дом оснащен различными слаботочными системами, которые обеспечивают комфорт, безопасность и удобство для жильцов. Эти системы включают телевидение, видеонаблюдение, домофонию, охранно-тревожные системы, радиовещание, телефонизацию и оборудование пожарной сигнализации. Ниже представлены основные типы слаботочных систем, установленных в доме, а также рекомендации по их эксплуатации.

4.17.1. КОЛЛЕКТИВНЫЙ ПРИЕМ ТЕЛЕВИДЕНИЯ

Система коллективного приема телевидения выполнена по технологии FTTB (Fiber to the Building) и подключена к узлу кабельного телевидения оператора связи. Эта система обеспечивает качественный приём телевизионного сигнала для всех жильцов дома.

Рекомендуемые правила эксплуатации:
- не допускается самостоятельное вмешательство в оборудование коллективного телевидения;
- при необходимости подключения нового оборудования или устранения неисправностей обратиться к оператору связи или в Управляющую компанию.

4.17.2. СИСТЕМА ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ

Система видеонаблюдения обеспечивает непрерывное наблюдение за обстановкой на территории Объекта и прилегающей к нему территории.

Камеры установлены в ключевых зонах:
- въезд и выезд с территории;
- лифтовые холлы первого этажа и автостоянки для хранения транспортных средств собственников жилых помещений;
- территория паркинга (-2-й этаж);
- технические этажи, входы на чердак;
- вход в кладовые (-1-й этаж);
- детские площадки (внутренний двор).

Наблюдение и работа с видеоархивом осуществляется через автоматизированное рабочее место (АРМ), расположенное в диспетчерской.

Рекомендуемые правила эксплуатации:
- система видеонаблюдения рассчитана на работу в круглосуточном режиме, не отключайте её без необходимости;
- запрещено самостоятельно вмешиваться в работу камер или других компонентов системы;
- в случае выявления неполадок обращайтесь в Управляющую компанию.

4.17.3. ВИДЕОДОМОФОНИЯ

Система видеодомофонии обеспечивает связь между жильцами и входными зонами здания, а также управление доступом. Для дистанционной связи используется многоабонентская вызывная панель RV-3434 RUBETEK. В квартирах установлены трубки FE-12D.

Рекомендуемые правила эксплуатации:
- используйте домофонные трубки только по назначению. Не подключайте устройства, не предусмотренные производителем;
- доступ к видеосвязи возможен через приложение «Умный дом». Настройка приложения может быть выполнена при поддержке эксплуатирующей организации;
- не проводите работы по монтажу или замене домофонного оборудования без участия специалистов;
- подключение видеодомофона предусматривается по согласованию с Управляющей компанией.

4.17.4. ОХРАННО-ТРЕВОЖНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ

Система охранно-тревожной сигнализации выполнена на базе интегрированной системы охраны «ОРИОН» производства НВП «Болид». Посты централизованного наблюдения находятся в помещении диспетчерской.

Рекомендуемые правила эксплуатации:
- запрещено вмешиваться в работу охранной сигнализации, все изменения и настройки выполняются специалистами;
- при проведении ремонтных работ, которые могут повлиять на функционирование системы, необходимо уведомить Управляющую компанию.

4.17.5. СИСТЕМА РАДИОВЕЩАНИЯ И ОПОВЕЩЕНИЯ ГО И ЧС

В прихожей каждой квартиры установлены радиоточки для приёма программ радиовещания и передачи сообщений в случае чрезвычайных ситуаций. Система также поддерживает оповещение ГО и ЧС.

Рекомендуемые правила эксплуатации:
- подключение и расключение радиоточек выполняйте только типовыми разъемами;
- не допускайте деформации кабелей и их крепления скобами;
- запрещается сверлить или нагревать участки стен, где проложены скрытые кабели радиоточек;
- не позволяйте детям засовывать посторонние предметы в радиорозетки.

4.17.6. СИСТЕМА ТЕЛЕФОНИЗАЦИИ

Для доступа к телефонной сети общего пользования в квартирах выполнен ввод кабеля. Подключение к сети обеспечено оператором связи на момент сдачи дома в эксплуатацию.

Рекомендуемые правила эксплуатации:
- запрещается самовольно подключать пользовательские устройства к сети;
- любые дополнительные подключения должны согласовываться с оператором связи.

4.17.7. ОБОРУДОВАНИЕ ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ

Пожарная сигнализация включает автоматические пожарные извещатели (АПИ) и другие компоненты, обеспечивающие защиту здания от пожаров. Система оповещает диспетчерскую о возникновении возгорания.

Рекомендуемые правила эксплуатации:
- запрещено отключать пожарные извещатели и вмешиваться в их работу;
- запрещается выполнять работы с использованием пыли или тепловых пушек без уведомления Управляющей компании;
- не допускается окрашивание или заклейка извещателей обоями, зашивка подвесными потолками.

4.17.8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА

Собственник квартиры несёт ответственность за поддержание в исправном состоянии всех установленных слаботочных систем, а также за соблюдение правил их эксплуатации. Нарушение этих правил может привести к сбоям в работе оборудования, авариям или неблагоприятным последствиям для жильцов дома.

Основные обязанности собственника:
- следить за исправностью подключённых устройств и своевременно устранять неисправности;
- не выполнять самостоятельные работы по ремонту или модификации слаботочных систем, кроме тех, что разрешены инструкцией;
- обеспечить защиту и сохранность оборудования, установленного в квартире.

Ответственность за нарушение эксплуатации: в случае повреждения слаботочных систем или неправильной эксплуатации, которые привели к авариям или проблемам с другими жильцами, собственник может быть привлечён к материальной ответственности за ущерб.

5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЕЗОПАСНОСТИ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА

5.1. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

5.1.1. МЕРЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИХ УСТРОЙСТВ

Для обеспечения безопасности в процессе эксплуатации электротехнических устройств необходимо соблюдать следующие правила:
- общая проверка исправности:
  - контролируйте исправность электропроводки, розеток, вилок и шнуров. Нарушенная изоляция проводки запрещена;
  - не используйте поврежденные розетки, вилки и электроприборы;
  - безопасное подключение приборов:
  - не допускайте перегрузок: избегайте одновременного подключения нескольких мощных приборов через одну розетку или тройник. Это может привести к перегрузке сети и короткому замыканию;
  - изоляция проводов: провода не должны быть соединены скруткой, заклеены обоями или спрятаны под горючие отделочные материалы;
  - запрещено крепить электропровода на трубах отопления и водопровода, соприкасать электропровода с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами, ветками деревьев и кровлями строений;
- использование удлинителей:
  - удлинители применяются только для кратковременных подключений и должны отключаться после использования;
  - нельзя прокладывать кабели удлинителей под коврами и через дверные пороги;
  - учитывать, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов;
- технические признаки неисправности электропроводки:
  - горячие электрические вилки или розетки;
  - сильный нагрев электропровода во время работы электротехники;
  - звук потрескивания в розетках;
  - искрение;
  - запах горящей резины, пластмассы;
  - следы копоти на вилках и розетках;
  - потемнение оплеток электропроводов;
  - уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора;
- особенности эксплуатации нагревательных приборов:
  - устанавливайте приборы на негорючие поверхности, не оставляйте их включенными без присмотра (особенно высокотемпературные 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);
- дополнительные меры безопасности:
  - розетки желательно оборудовать защитными заглушками, особенно в квартирах с детьми и в помещениях с повышенной влажностью (санузел, ванная);
  - детям запрещено включать электротехнику без присмотра взрослых, трогать электропровода или розетки острыми предметами;
  - необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) не касались нагретых поверхностей электроприборов;
  - запрещается накрывать электролампы и све-

тильники бумагой, тканью и другими горючими материалами;
- запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы;
- запрещается оставлять работающий телевизор без присмотра.

Безопасная эксплуатация бытовой техники:
- телевизоры:
  - телевизор необходимо устанавливать на безопасном расстоянии от легковоспламеняющихся предметов;
  - не оставляйте включенный телевизор без присмотра или в режиме ожидания. Обязательно полностью отключайте его при уходе из дома;
  - при установке телевизора обязательно предусмотрите возможность быстрого и безопасного отключения его вилки от розетки;
- бытовая техника:
  - используйте только сертифицированные электроприборы. Избегайте применения самодельных нагревательных устройств, так как они могут быть пожароопасными.

5.1.2. ОСОБЕННОСТИ ПОВЕДЕНИЯ ЛЮДЕЙ ПРИ ПОЖАРЕ В ЗДАНИИ ПОВЫШЕННОЙ ЭТАЖНОСТИ

Здания повышенной этажности оснащены специализированными системами противопожарной безопасности: незадымляемыми лестничными клетками, системами дымоудаления, противопожарным водопроводом с пожарными кранами, автоматической пожарной сигнализацией и другими средствами. Однако важно помнить о специфике поведения при пожаре в таких зданиях.
Особенности распространения пожара в зданиях повышенной этажности:
- быстрое распространение огня происходит снизу вверх по горючим предметам, внутренней отделке, а также через оконные проемы;
- основные пути распространения огня и дыма: коммуникационные и вентиляционные каналы;
- скорость движения дыма по лестничной клетке без противодымной защиты составляет 7–8 м/мин;
- пламя из оконного проема через 15–20 минут может распространиться вверх по фасаду здания (при отсутствии горизонтальных преград).

Опасность дыма
Дым представляет главную угрозу при пожаре. Он может быстро распространиться на верхние этажи. В зданиях повышенной этажности для этого предусмотрена система дымоудаления в межквартирных коридорах. Если покинуть квартиру невозможно из-за задымления, необходимо выйти на балкон или лоджию, позвонить в пожарную службу и дождаться эвакуации.

Порядок эвакуации:
- основной путь эвакуации — незадымляемые лестничные клетки с выходом на улицу;
- также на балконах и лоджиях в полу предусмотрены аварийные люки с телескопическими лестницами для эвакуации на нижележащие этажи;
- лифты запрещено использовать для эвакуации при пожаре. Они автоматически отключаются после спуска на первый этаж. Лифты грузоподъёмностью 400 кг не являются средством эвакуации людей при пожаре. После спуска на первый этаж они автоматически отключаются.

Что должен делать каждый собственник либо лицо, проживающее в многоквартирном доме:
- 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.

Действия при пожаре или появлении дыма:

- немедленно сообщить в пожарную охрану по телефону 112 или 101;
- до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;
- сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;
- приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения, соблюдая все меры предосторожности, при этом оставляя для себя возможность для эвакуации.

При задымлении необходимо:
- при невозможности покинуть квартиру — закрыться в ней, 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) необходимо:
- 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 необходимо:
- 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.

Угарный газ является опасным продуктом горения, он быстро распространяется с дымом и не оседает на стенах или предметах, практически не поглощается (не абсорбируется) водой. Отравление угарным газом возможно даже в тех помещениях, которые находятся довольно далеко от места горения.

Простые средства защиты, такие как респиратор или влажная ткань, не защитят от угарного газа. Для этого необходимы специальные средства защиты органов дыхания.

5.1.3. МЕРЫ ПРОФИЛАКТИКИ ПОЖАРОБЕЗОПАСНОСТИ

Соблюдение правил пожарной безопасности в квартире — важное условие для предотвращения возгораний и обеспечения безопасности жильцов.

Рекомендации по минимизированию рисков возникновения пожара:
- убедитесь, что осветительные приборы не соприкасаются с легковоспламеняющимися материалами, такими как занавески, мебель или бумага;
- отключайте телевизор и другие бытовые устройства, когда покидаете дом, а также на ночь, чтобы предотвратить перегрев и возможные короткие замыкания;
- выключайте электроприборы, такие как кофеварка, чайник и другие устройства, из розетки, если они не используются, так как даже в режиме ожидания они могут стать причиной перегрева;
- не оставляйте работающие бытовые приборы, такие как стиральные и посудомоечные машины, без присмотра. В случае неисправности существует риск перегрева или короткого замыкания;
- никогда не сушите одежду на масляных радиаторах или других нагревательных приборах, так как это может привести к возгоранию;
- размещайте бытовые электроприборы таким образом, чтобы был обеспечен свободный доступ воздуха со всех сторон, что предотвратит их перегрев и повысит безопасность их эксплуатации;
- несколько раз в год очищайте заднюю стенку холодильника от пыли с помощью пылесоса, так как накопившаяся пыль может снизить эффективность работы устройства и привести к перегреву;

- регулярно проверяйте работоспособность пожарного извещателя (датчика дыма). Это устройство поможет вовремя обнаружить задымление и предотвратить распространение пожара;
- никогда не используйте электроприборы с поврежденной изоляцией или поврежденными проводами, заменяйте неисправные устройства своевременно;
- следите за состоянием электропроводки в квартире. При необходимости обращайтесь к специалистам для её замены или ремонта, если замечены трещины или повреждения;
- никогда не перегружайте розетки и удлинители, так как это может привести к их перегреву и возгоранию;
- храните огнетушитель в легкодоступном месте и убедитесь, что все члены семьи знают, как им пользоваться.

5.2. ПРАВИЛА ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ

5.2.1. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНИЗАЦИЙ В ОБЛАСТИ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ

В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне», организации, управляющие многоквартирными домами, обязаны принимать участие в обеспечении готовности к чрезвычайным ситуациям и поддержании безопасности жильцов. Ниже перечислены основные функции, которые выполняют эксплуатирующие организации в рамках гражданской обороны:

Обязанности эксплуатирующих организаций:
- планирование и проведение мероприятий по гражданской обороне. Организации обязаны разрабатывать планы по подготовке к чрезвычайным ситуациям, организовывать тренировочные мероприятия и обеспечивать готовность к действиям в условиях военного времени и других кризисных ситуаций;
- поддержание устойчивого функционирования в военное время. Организация должна обеспечивать бесперебойную работу жизненно важных систем (электроснабжения, водоснабжения, отопления и пр.) в военных условиях или чрезвычайных ситуациях;
- обучение работников. Все сотрудники организации проходят обязательное обучение в области гражданской обороны, которое включает обучение по использованию систем оповещения, оказанию первой помощи и организации эвакуации;
- создание локальных систем оповещения. Организация обязана создать и поддерживать в готовности локальные системы оповещения, которые могут своевременно информировать жильцов о надвигающейся опасности;
- создание и хранение запасов. Эксплуатирующие организации обязаны поддерживать запасы материально-технических, продовольственных, медицинских и других средств, которые могут потребоваться в условиях чрезвычайных ситуаций.

Каждая организация, обслуживающая более пяти квартир, должна назначить ответственное лицо по гражданской обороне. Этот сотрудник проходит специальное обучение и несет ответственность за координацию мероприятий по гражданской обороне в случае чрезвычайной ситуации. К нему можно обращаться за информацией и поддержкой при возникновении чрезвычайных обстоятельств.

Ответственное лицо должно:
- регулярно информировать жильцов о правилах поведения в чрезвычайных ситуациях;
- проводить тренировки по эвакуации и действиям при ЧС;
- обеспечивать актуализацию планов эвакуации и информирования жильцов.

Рекомендации собственникам и лицам, проживающим в многоквартирном доме:
- следует знать, кто является ответственным лицом по гражданской обороне в вашей эксплуатирующей организации и как с ним связаться в случае необходимости;
- примите участие в мероприятиях, организованных вашей Управляющей компанией, по гражданской обороне (учебные эвакуации, инструктажи и др.);
- следите за обновлениями информации по гражданской обороне и системам оповещения, которые предоставляет организация.

5.2.2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ГРАЖДАН В ОБЛАСТИ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ

Для обеспечения собственной безопасности в случае возникновения чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера жильцы многоквартирных домов должны быть осведомлены о правилах эксплуатации систем гражданской обороны и системы оповещения, а также иметь навыки использования средств индивидуальной защиты и другой специальной техники.

Обязанности граждан в области гражданской обороны

В соответствии с требованиями статьи 10 Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне», каждый гражданин Российской Федерации обязан:
- проходить обучение в области гражданской обороны. Это обучение может включать участие в специальных тренингах и инструктажах по действиям в условиях ЧС, обучение использованию средств индивидуальной защиты и знание алгоритма эвакуации;
- принимать участие в других мероприятиях по гражданской обороне, таких как учебные эвакуации, тренировки по отработке сценариев ЧС или совместные мероприятия по повышению уровня готовности к реагированию на чрезвычайные ситуации;
- оказывать содействие органам государственной власти и организациям при решении задач в области гражданской обороны, что может включать добровольную помощь в эвакуации людей, предоставление информации о чрезвычайных ситуациях, а также выполнение указаний, поступающих от органов власти.

Правила эксплуатации технических систем и оборудования гражданской обороны

Чтобы успешно воспользоваться системами гражданской обороны и оповещения, жильцы должны соблюдать следующие правила:
- регулярно проверять исправность системы оповещения в доме, а также знакомиться с её функционалом (например, звуковые сигналы тревоги);
- изучить расположение эвакуационных выходов и путей эвакуации в случае чрезвычайных ситуаций. Каждое здание должно быть оснащено планами эвакуации, которые необходимо изучить и держать в доступных местах;
- хранить средства индивидуальной защиты (респираторы, маски, аптечки) в местах, к которым легко получить доступ в экстренных ситуациях, знать, как ими пользоваться и регулярно проверять их состояние;
- следить за состоянием технических систем жизнеобеспечения (электричество, водоснабжение), так как неисправности могут стать источником чрезвычайной ситуации техногенного характера. В случае обнаружения неполадок незамедлительно уведомляйте соответствующие службы;
- при получении оповещения о чрезвычайной ситуации следовать указаниям, поступающим через официальные каналы связи (система оповещения, телевидение, радио) и немедленно начинать эвакуационные действия.

Рекомендации для повышения готовности к чрезвычайным ситуациям:
- организуйте в квартире набор для чрезвычайных ситуаций, который должен включать:
  - копии важных документов;
  - аптечку первой помощи;
  - фонарик, запас батареек и свечи;
  - запас воды и еды на несколько дней;
  - средства индивидуальной защиты.

- регулярно проходите обучение и участвуйте в проводимых инструктажах по действиям в ЧС, организуемых Управляющей компанией или местными органами власти;
- оповестите всех членов семьи о правилах поведения в случае ЧС и согласуйте план действий, включая места встреч на случай разделения.

Соблюдение этих правил поможет снизить риски для жизни и здоровья жильцов, а также повысить эффективность реагирования на чрезвычайные ситуации.

5.2.3. СИГНАЛ ОБЩЕЙ ТРЕВОГИ

Сигналы тревоги и оповещения в многоквартирных домах предназначены для информирования жильцов о возможных угрозах и начала эвакуации. Жильцы должны знать, как распознавать и правильно реагировать на такие сигналы, чтобы минимизировать риски для своей безопасности. Ниже описаны типы сигналов и порядок действий при их получении.

Виды сигналов оповещения:
- СИГНАЛ ОБЩЕЙ ТРЕВОГИ:
  - звуковой сигнал переменного диапазона продолжительностью 1 минуту. Сигнал чередуется между высокочастотными и низкочастотными интервалами по 7 секунд. Этот сигнал указывает на угрозу и требует немедленных действий;
- СИГНАЛ О ПРЕКРАЩЕНИИ ТРЕВОГИ:
  - непрерывный ровный звуковой сигнал продолжительностью 1 минуту. Этот сигнал информирует о снятии угрозы и завершении режима тревоги;
- ПРОБНЫЙ СИГНАЛ:
  - ровный звуковой сигнал продолжительностью 7 секунд. Пробный сигнал используется для проверки системы оповещения и не требует действий со стороны жильцов. В начале и в конце пробного сигнала и сигнала о прекращении тревоги может наблюдаться небольшое повышение или понижение звука.

Действия при получении сигнала тревоги:
- прекратите текущие занятия:
  - при получении сигнала тревоги необходимо немедленно отвлечься от текущих дел и сосредоточиться на выполнении необходимых мер безопасности;
- пройдите в помещение:
  - если вы находитесь на улице, незамедлительно вернитесь в свою квартиру или другое закрытое помещение. Это снизит вероятность воздействия опасных факторов, таких как загрязнение воздуха или иные угрозы;
- закройте двери и окна:
  - закройте все двери (включая межкомнатные двери и дверцы шкафов), окна, водопроводные краны, чтобы избежать распространения опасных веществ и минимизировать ущерб в случае пожара или другой чрезвычайной ситуации;
- закройте форточки и вентиляцию:
  - закройте все возможные отверстия, такие как форточки и вентиляционные отверстия, чтобы предотвратить проникновение дыма или токсичных веществ в помещение;
- выключите электрические приборы:
  - отключите свет и все бытовые приборы. Это поможет предотвратить возможные короткие замыкания или возгорания, особенно при техногенных авариях;
- следуйте указаниям:
  - включите радио и прослушайте информацию, поступающую через официальные каналы оповещения. Следуйте всем полученным указаниям по эвакуации и другим мерам безопасности;
- не пользуйтесь телефоном без необходимости:
  - в экстренных ситуациях телефонные линии могут быть перегружены. Использование телефонов без срочной необходимости может затруднить работу спасательных служб и снизить эффективность их действий.

Дополнительные рекомендации:
- поддерживайте связь с соседями, особенно с пожилыми людьми или теми, кто может нуждаться в помощи;
- держите при себе набор для экстренных ситуаций (включающий воду, фонарик, документы и медицинские средства) на случай необходимости немедленной эвакуации;
- при получении сигнала тревоги не паникуйте, действуйте по плану и внимательно следите за дальнейшими указаниями от официальных органов.

5.3. КОНТРОЛЬ ДОСТУПА (ДОМОФОННАЯ СВЯЗЬ)

5.3.1. НАЗНАЧЕНИЕ СИСТЕМЫ

Система контроля доступа играет ключевую роль в обеспечении безопасности жильцов и создании комфортной среды проживания.

Основное назначение данной системы заключается в:
- ограничении доступа посторонних лиц. Система предотвращает несанкционированный доступ в здание, тем самым защищая жильцов от возможных угроз со стороны незнакомых людей, вандалов или преступников;
- увеличении безопасности. Установка системы контроля доступа позволяет снизить вероятность краж, хулиганства и иных противоправных действий на территории здания. Благодаря ограничению входа можно оперативно выявить подозрительные действия и предотвратить возникновение чрезвычайных ситуаций;
- контроле за посещениями. Система позволяет легко отслеживать визиты гостей, курьеров и других лиц, которые временно находятся в здании, что также помогает повысить безопасность и порядок;
- повышении комфорта проживания. Жильцы могут входить в здание с использованием электронных ключей, магнитных карт или кодов, что делает процесс доступа быстрым и удобным. При этом уменьшается вероятность потери ключей, как в случае с обычными механическими замками;
- интеграции с другими системами безопасности. Современные системы контроля доступа могут быть связаны с видеонаблюдением, пожарной сигнализацией и системой оповещения, что обеспечивает более высокий уровень защиты и реагирования в случае угрозы.

5.3.2. ВОЗМОЖНОСТИ СИСТЕМЫ ВИДЕОДОМОФОНИИ (СВД)

СВД играет важную роль в предотвращении несанкционированного доступа и упрощает взаимодействие между жильцами и посетителями.

Ниже приведены основные возможности системы:
- видеонаблюдение:
  - СВД оснащена камерами, которые обеспечивают постоянный видеоконтроль за входными зонами и другими общественными пространствами здания. Это позволяет фиксировать всех входящих и выходящих лиц, что помогает предотвращать проникновение посторонних лиц и контролировать безопасность.
- регистрация событий:
  - система фиксирует информацию о времени и факте каждого входа и выхода. Это особенно полезно в случае расследования инцидентов, подозрительных ситуаций или для анализа посещений;
- многоабонентская вызывная панель RV-3434 RUBETEK:
  - эта панель предназначена для дистанционной аудио- и видеосвязи между жильцами и гостями. Она устанавливается при входе в подъезд на высоте 1,4 метра от уровня земли и позволяет жильцам контролировать вход в подъезд. Панель подключается к сети передачи данных через Ethernet, что обеспечивает надежную и бесперебойную работу. Для общения с жильцами в квартирах могут быть установлены аналоговые трубки;
- квартирная переговорная трубка FE-12D:
  - устанавливаемая внутри квартир, трубка FE-12D обеспечивает дуплексную связь (дву-

стороннюю) между жильцом и посетителем через домофон, а также управляет замком. Это решение позволяет жильцам безопасно контролировать доступ в здание, открывать двери для гостей и вести коммуникацию с посетителями;
- доступ через приложение «Умный дом»:
  - система позволяет жильцам получать доступ к видеопотоку с камеры вызывной панели через приложение «Умный дом». Это дает возможность удаленно следить за ситуацией у входа и принимать решение о допуске гостей, даже находясь вне дома;
- домофонная связь с диспетчером:
  - система поддерживает двустороннюю связь между жильцами и диспетчером, что повышает уровень комфорта и безопасности. Диспетчер может контролировать доступ посетителей и помогать жильцам в экстренных ситуациях;
- ссобенности работы при пожаре:
  - в случае пожара или отключения энергоснабжения входная дверь в подъезд автоматически остается в открытом состоянии. Это облегчает эвакуацию жильцов и доступ аварийных служб в здание.

Дополнительные возможности:
- модернизация системы. Жильцы могут подать заявку на установку дополнительных решений, таких как более современные панели, камеры или переговорные устройства, в зависимости от потребностей и рекомендаций эксплуатирующей организации;
- интеграция с другими системами безопасности. СВД может быть интегрирована с системой видеонаблюдения всего дома, а также с системами оповещения и пожарной сигнализацией для создания комплексной системы безопасности.

5.3.3. ЭКСПЛУАТАЦИЯ СИСТЕМЫ ВИДЕОДОМОФОНИИ (СВД)

Правильная эксплуатация системы видеодомофонии (СВД) обеспечивает ее бесперебойную работу и поддержание высокого уровня безопасности и комфорта для жильцов. Для эффективного использования системы необходимо следовать следующим рекомендациям, приведенным ниже.

Основные правила эксплуатации:
- проверка работоспособности:
  - регулярно проверяйте функциональность домофонной трубки и вызывной панели. Убедитесь, что связь с диспетчером и другими пользователями системы работает корректно, а видеокамеры предоставляют четкое изображение;
- использование вызывной панели:
  - для открытия двери через вызывную панель внимательно следите за отображаемым изображением на экране. Осуществляйте связь с гостем или доставщиком с помощью аудио- и видеосвязи, чтобы удостовериться в их личности, прежде чем открывать дверь;
- управление доступом через приложение «Умный дом»:
  - в случае использования мобильного приложения «Умный дом» для удаленного управления системой регулярно проверяйте корректность его работы и обновляйте до последней версии. Приложение должно предоставлять стабильный доступ к видеокамерам и функции управления замком;
- регистрация событий:
  - важно следить за регистрацией событий (входов и выходов) через систему. В случае обнаружения подозрительных действий или лиц обратитесь в Управляющую компанию или к диспетчеру для уточнения и проверки записанных данных;
- реагирование на сбои в работе системы:
  - в случае обнаружения сбоев в работе системы (например, отсутствие изображения с камер, связи с диспетчером или невозможность открыть замок) незамедлительно сообщите о неисправности в Управляющую компанию или техническую службу для устранения проблемы.

Особенности эксплуатации в экстренных ситуациях:
- пожар или отключение электричества:
  - в случае пожара или отключения электроэнергии двери подъездов автоматически перейдут в состояние «ОТКРЫТО» для обеспечения безопасной эвакуации. Жильцам необходимо быть готовыми к таким сценариям и контролировать ситуации вручную, при этом помня о возможности свободного доступа в подъезд;
- эвакуация в экстренных ситуациях:
  - если в здании объявлена эвакуация, отключите все бытовые электроприборы и закройте квартиру перед выходом. Проверьте состояние двери в подъезд, если система перешла в режим «ОТКРЫТО», покидайте здание через ближайший эвакуационный выход.

Уход за системой:
- чистка оборудования:
  - необходимо регулярно очищать вызывную панель и квартирную переговорную трубку от пыли и загрязнений. Используйте мягкие сухие ткани для очистки внешних поверхностей, чтобы избежать повреждений электроники;
- техническое обслуживание:
  - системе видеодомофонии требуется регулярное техническое обслуживание, которое проводится специализированной службой или Управляющей компанией. Обслуживание включает проверку работы всех элементов системы, диагностику возможных неисправностей, обновление программного обеспечения и замену изношенных деталей.

Рекомендации по безопасности:
- защита от несанкционированного доступа:
  - не передавайте доступ к домофону или ключи от входной двери посторонним лицам. В случае утраты ключей или подозрений на компрометацию безопасности немедленно сообщите об этом в Управляющую компанию для оперативной замены кодов или перезагрузки системы;
- использование кода доступа или брелока:
  - при использовании системы с кодом доступа или брелоком будьте осторожны, не разглашайте код третьим лицам и не оставляйте карту в общедоступных местах. При утере карты доступа сообщите об этом в техническую службу для ее блокировки.

Ответственность жильцов:
- контроль доступа в здание:
  - жильцы обязаны следить за тем, кто входит в здание, не предоставлять доступ незнакомым лицам без необходимости и внимательно проверять посетителей через видеосвязь перед открытием двери;
- своевременное устранение неисправностей:
  - при обнаружении неисправностей в работе СВД жильцы обязаны незамедлительно сообщить об этом в Управляющую компанию. Это позволит быстро восстановить нормальную работу системы и обеспечить безопасность в доме.

Правильная эксплуатация системы видеодомофонии обеспечивает долгий срок службы оборудования, а также безопасность и комфорт всех жильцов многоквартирного дома.

5.4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ТИШИНЫ И ПОКОЯ ГРАЖДАН В НОЧНОЕ ВРЕМЯ

Соблюдение тишины и покоя в многоквартирном доме — важное условие для комфортного проживания всех жильцов. Нарушение тишины может привести к административной ответственности, особенно в ночное время, когда требования по соблюдению спокойствия более строгие.

Время соблюдения тишины в будние дни:
- с 21:00 до 08:00;
- с 13:00 до 15:00.

Время соблюдения тишины в выходные и праздничные дни:
- с 22:00 до 10:00;
- с 13:00 до 15:00.

В этот период запрещены любые действия, которые могут нарушать тишину и покой граждан.

Примеры нарушений:
- производство шумных работ. Выполнение ремонтных работ, создающих повышенный шум или вибрацию, особенно использование дрели, перфоратора и других инструментов, недопустимо в ночное время;
- использование звуковоспроизводящих устройств на высокой громкости. Воспроизведение музыки, громкие телевизоры или использование звуковой аппаратуры на балконах, в открытых окнах, киосках или павильонах, особенно при отсутствии звукоизоляции, может нарушать покой соседей;
- громкое пение и музыка. Громкое пение, музыкальные мероприятия или вечеринки в квартирах или на придомовых территориях нарушают общественный порядок;
- шум в общественных местах и транспорте. Повышенная громкость в общественном транспорте, на лестничных площадках, в лифтах, а также на придомовой территории также считается нарушением.

Исключения
Некоторые мероприятия и действия не считаются нарушением тишины и покоя граждан, если они проводятся в соответствии с законом:
- религиозные обряды и церемонии. Проведение богослужений и религиозных обрядов в установленные дни не попадает под действие норм о нарушении тишины;
- культурно-массовые мероприятия. Праздничные или официальные мероприятия, проводимые на территории с согласия властей или Управляющей компании, также не являются нарушением.

Ответственность за нарушение тишины
В случае нарушения тишины и покоя граждан предусмотрена административная ответственность:
- административный штраф. В соответствии с законодательством Российской Федерации за нарушение тишины может быть наложен штраф на физических лиц. Размер штрафа варьируется в зависимости от региона и обстоятельств нарушения, но обычно составляет от 500 до 3000 рублей для граждан;
- повторные нарушения. За неоднократные или грубые нарушения, например, за постоянные жалобы соседей, размер штрафа может быть увеличен.

Нарушение тишины при эксплуатации транспортных средств:
- не отключённая сигнализация. Если сигнализация автомобиля срабатывает многократно и не отключается владельцем, это также считается нарушением тишины и влечет за собой административный штраф;
- шум от транспортных средств. Любые действия, сопровождающиеся шумом от автомобиля, такие как громкое звуковоспроизведение или работа двигателя на холостом ходу ночью, также могут повлечь наказание.

Рекомендации жильцам:
- избегайте проведения шумных работ в ночное время. Планируйте ремонтные или иные шумные работы на дневное время, особенно если они связаны с использованием электрических инструментов или проведением работ, создающих вибрацию;
- уважайте покой соседей. Старайтесь не использовать громкую музыку и избегать громких разговоров на балконе или возле открытых окон в ночные часы. Контролируйте автосигнализацию. Убедитесь, что система сигнализации на вашем автомобиле настроена корректно, чтобы избежать ложных срабатываний в ночное время.

Соблюдение этих правил поможет поддерживать комфортные условия проживания для всех жильцов и избегать конфликтов.

ДЛЯ ЗАМЕТОК:

Застройщик

МЕГАЛИТ