

**ООО**  
**«ЖК Георг Ландрин»**

**Инструкция**  
**по эксплуатации**  
**объекта долевого строительства,**  
**расположенного в многоквартирном доме по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр-т 77/7**

**г. Санкт – Петербург**  
**2020 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ЗДАНИЯ
3. СРОКИ СЛУЖБЫ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ВХОДЯЩИХ В ЕГО СОСТАВ СИСТЕМ, ЭЛЕМЕНТОВ, ИЗДЕЛИЙ
4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК ДЛЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ВХОДЯЩЕГО В ЕГО СОСТАВ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ
5. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ КВАРТИРЫ (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)
  - 6.1. Остекление балконов и лоджий, окна и балконные двери
  - 6.2. Балконы и лоджии
  - 6.3. Полы
  - 6.4. Стены
7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР (НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)
  - 7.1. ВЕНТИЛЯЦИЯ
  - 7.2. ОТОПЛЕНИЕ
  - 7.3. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ
  - 7.4. ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ
  - 7.5. РАДИОФИКАЦИЯ, ТЕЛЕФОНИЗАЦИЯ, ТЕЛЕВИДЕНИЕ
  - 7.6. ПРИБОР УЧЕТА ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (счетчик)
8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОЙ, ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ
  - 8.1. Требования пожарной безопасности
    - 8.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств
    - 8.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности
    - 8.1.3. Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре
    - 8.1.4. Меры профилактики пожаробезопасности
  - 8.2. Контроль доступа (домофонная связь)
    - 8.2.1. Назначение системы
    - 8.2.2. Возможности системы
    - 8.2.3. Эксплуатация системы

## Уважаемые собственники!

Для комфортного и безопасного пользования приобретенными Вами объектами долевого строительства в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 77/7 (далее именуется – «дом», «здание»), ООО «ЖК Георг Ландрин» (далее - застройщик) рекомендует Вам ознакомиться с настоящей инструкцией и в дальнейшем руководствоваться указанными в ней правилами проживания и эксплуатации жилых, нежилых помещений и мест общего пользования.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (жилое или нежилое помещение) разработана в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», техническими регламентами и другими нормами действующего законодательства Российской Федерации.

Застройщик передал, а собственник принял объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям заключенного между ними договора участия в долевом строительстве, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

После подписания передаточного акта с застройщиком собственник получает право фактически владеть и пользоваться объектом долевого строительства, несет бремя его содержания и несет ответственность за правильную его эксплуатацию.

Собственник обязан поддерживать помещение 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 многоквартирном доме.

Управляющая компания, осуществляющая эксплуатацию дома, а также сами собственники, несут ответственность за сохранность имущества дома и надлежащую эксплуатацию дома в целом.

В соответствии с п. 4 ст. 17 Жилищного кодекса Российской Федерации пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

За действия (бездействия) собственника, или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме, причинение ущерба другим собственникам, собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, на собственника возлагаются обязательства по возмещению причиненного ущерба.

### 2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ЗДАНИЯ

Тип постройки здания - монолитно-кирпичный.

Наружные стены здания монолитные железобетонные и газобетонные:

- в подвальной части толщиной 300мм, с утеплением снаружи пенополистиролом толщиной 100мм;
- вышележащих этажей - монолитные железобетонные, толщиной 200мм. с последующим утеплением фасадной части минераловатными плитами толщиной 150мм. с оштукатуриванием по сетке либо с устройством вентилируемого фасада с облицовкой клинкерным кирпичом.

Наружные не несущие стены – из газобетонных блоков толщиной 400мм. с утеплением минераловатной плитой толщиной 50 мм. с оштукатуриванием по сетке, либо с устройством вентилируемого фасада с облицовкой клинкерным кирпичом.

Внутренние стены здания – (несущие) из монолитного железобетона толщиной 200мм.

Внутренние стены здания – (не несущие и межквартирные перегородки) из полнотелых керамзитобетонных блоков толщиной 200мм.

Внутриквартирные перегородки – полнотелые пазогребневые гипсобетонные блоки толщиной 80мм. в сан. узлах гипсобетонные блоки толщиной 8-мм. влагостойкие.

Перекрытия здания - монолитные железобетонные плиты толщиной 200мм над подвалом и этажами.

Балки в перекрытии над подвалом сечением 400х400мм, над 1 этажом 400х700мм.

Лестницы — сборные железобетонные марши с монолитными железобетонными площадками.

Шахты лифта - монолитные железобетонные, толщиной 200мм.

Вентиляция-принудительная.

Кровля – плоская рулонная из двух слоев битумно-полимерного материала изопласт толщиной не более 8 мм по армированной стяжке.

Автостоянка:

- наружные стены монолитные железобетонные, толщиной 200мм.
- внутренние стены — монолитные железобетонные, толщиной 200 мм.
- колонны - монолитные железобетонные сечением 1500х250мм.
- перекрытие - монолитные железобетонные безбалочные плиты толщиной 200мм и 400мм.

### 3. СРОКИ СЛУЖБЫ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ВХОДЯЩИХ В ЕГО СОСТАВ СИСТЕМ, ЭЛЕМЕНТОВ, ИЗДЕЛИЙ

3.1. Собственник ознакомлен с информацией о сроках службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, элементов, изделий. Данные сроки **при условии надлежащей эксплуатации** составляют следующие промежутки времени:

**Срок службы объекта долевого строительства** – не менее 50 лет.

**Срок службы элементов отделки:**

штукатурка – до 5 лет,

стяжка – до 5 лет,

**Срок службы систем инженерно-технического обеспечения:**

трубы ПВХ для горячего и холодного водоснабжения, канализации – до 25 лет,

радиаторы, полотенцесушители – до 15 лет

**Срок службы конструктивных элементов, изделий:**

- железобетонные стены и перекрытия – не менее 50 лет,

- гипсовые перегородки – не менее 50 лет,

- окна, двери – не менее 15 лет,

Указанные в настоящей Инструкции сроки службы не являются тождественными гарантийным срокам, установленным договором участия в долевом строительстве.

#### **4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК ДЛЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ВХОДЯЩЕГО В ЕГО СОСТАВ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО И ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ**

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства **пять лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня окончания строительства (создания) дома, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав переданного участникам долевого строительства объекта долевого строительства **три года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе в течение гарантийного срока в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством и договором участия в долевом строительстве, предъявить застройщику в письменном виде требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства.

#### **5. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ**

Начиная ремонт и/или перепланировку квартиры, нежилого помещения, переоборудование инженерных систем, помните, что многоквартирный дом - это единая система, связанная инженерными коммуникациями и конструктивными решениями. Реализуя Ваши желания и потребности относительно устройства и перепланировки Вашей квартиры, нежилого помещения, необходимо, чтобы Ваши инженерные решения сохранили целостность систем и коммуникаций здания, не ущемляли интересы других собственников.

**Переоборудование** инженерных систем и **перепланировка** квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

**К вопросам перепланировки относятся:**

-перенос и демонтаж перегородок;

-перенос, демонтаж и устройство дверных проёмов в несущих и не несущих стенах

(исключая межквартирные);

-замена (установка дополнительного) инженерного оборудования (не включающая переоборудования по всему зданию).

**Вопросы переоборудования включают:**

-замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования (под новое функциональное назначения помещения);

-устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;

-перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы);

-демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации.

**Вопросы реконструкции включают:**

-объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями;

-установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.д.);

-изменение материалов и пластики внешних конструкций;

**Запрещено:**

- Размещать туалет, ванную комнату или кухню над жилой площадью как полностью, так и частично (Постановление Правительства РФ №47от 28.01.2006г. (в ред. 28.02.2018г.) (далее - Постановление), пункт 24);

- Размещать жилые комнаты под туалетом, ванной комнатой или кухней (п.24 Постановления);

- Размещать кухни под туалетом или ванной комнатой (п.24 Постановления);

- Замуровывать в стены трубы водоснабжения, канализации и отопления;

- Устраивать "теплые полы" на балконах, лоджиях;

- Устраивать "теплые полы" от систем центрального отопления и водоснабжения;
- Прокладывать трубы и шланги кондиционера по наружной стороне стены фасада и штробить под эти цели стены фасада;
- Устанавливать запорную арматуру (краны) на стояки водоснабжения и отопления;
- Присоединять к площади квартиры или нежилого помещения коридоры и тамбуры общего пользования;
- Объединять балконы и лоджии с помещениями квартиры, а также "выносить" на них батареи центрального отопления;
- Менять конфигурацию и цвет оконных рам;
- разбалансировка систем, самовольное закрытие и открытие регулирующих кранов и клапанов инженерных систем;
- Устраивать кухни без естественного освещения;
- Увеличивать подсобную площадь за счёт жилой;
- Устройство санузлов и кухонь вне границ квартиры: на балконах, лоджиях и в тамбурах общего пользования;
- Устройство проходных санузлов;
- Установку входной двери с открыванием наружу, если она будет перекрывать выход из квартиры Ваших соседей;
- Затрагивать несущие и ограждающие конструкции в доме.

**ВНИМАНИЕ!** Переустройство и (или) перепланировка помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств и норм пожарной безопасности, ухудшающие условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан многоквартирного дома или квартиры **не допускаются**.

**Лица, виновные в нарушении порядка переоборудования и перепланировки помещений, могут быть привлечены к ответственности в соответствии с нормами жилищного, гражданского законодательства и законодательства об административных правонарушениях.**

## **6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ КВАРТИРЫ (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)**

### **6.1. Остекление балконов и лоджий, окна и балконные двери**

Витражное остекление балконов и лоджий выполнено из алюминиевого профиля с распашными створками и одинарным остеклением толщиной 5 мм.

Витражное остекление наружных стен выполнено из алюминиевого профиля с распашными и поворотно откидными створками с тройным остеклением толщиной 36 мм.

В проемах наружных стен установлены окна и балконные двери из ПВХ-профиля с двухкамерными стеклопакетами. Монтажные швы примыкания окон и балконных дверей утеплены монтажной пеной, защищены пароизоляционным слоем. **Не допускается** нарушение пароизоляционного слоя, защитной отделки и герметизации откосов, так как поступающая из помещения влага будет накапливаться в утеплителе, что приведет к потере его эксплуатационных качеств.

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

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

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

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

- для запираения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто»);

- для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов. При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим);

- для того чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

**Осторожное обращение с запорными механизмами предотвратит возможную деформацию рамы и, как следствие, повреждение стекла или рамы.** Гарантия на окна, как правило, не распространяется на повреждение стекла.

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

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через непродолжительное время.

#### **Рекомендации по эксплуатации:**

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

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные

шурупы.

- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.

- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей. Регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами.

- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом, не содержащим кислот или смол (например, машинным маслом).

- Необходимо следить за состоянием эластичных резиновых уплотнителей в притворах створок окон. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

- Необходимо следить за состоянием водоотводящих каналов, расположенных в нижней части оконной рамы, и периодически, очищать их от грязи.

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

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

Во избежание нежелательного отпотевания и как следствие дальнейшего образования наледи на стеклах системы витражного остекления балкона (лоджии) в зимнее время года необходимо при открывании в комнате окна (балконной двери), выходящего на балкон или лоджию, приоткрывать как минимум одну створку системы витражного остекления на 10-15 см, в противном случае теплый (влажный) воздух, выходя из квартиры через окно (балконную дверь), преобразуется в конденсат на стеклах системы витражного остекления и замерзает.

#### Не допускается:

- самостоятельно осуществлять ремонт оконных и балконных блоков и механизмов;
- производить очистку направляющих металлическими предметами;
- попадание в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора;
- касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне;
- вешать или прикреплять на створки окон, балконные двери посторонние предметы, это может повредить конструкцию.

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения:

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение "Створка откинута"
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставлять подоконники, не завешивать окна

**ВАЖНО!** В случае, если установлено остекление балконов, лоджий, то при «косом ветре и дожде» возможно попадание влаги на балкон, так как герметичность конструкции не предусмотрена проектными решениями.

## 6.2. Балконы и лоджии

Проектом предусмотрены следующие конструкции балконов и лоджий: перекрытия – монолитный железобетон, неразрывно связанный с перекрытием всего этажа толщиной 200 мм, ограждения – кирпичные толщиной 80 мм, армированные с дополнительным усилением и стойками опор.

При эксплуатации не допускается:

- размещение на лоджиях и балконах тяжелых вещей;
- захламление;
- самовольная замена конструкций остекления и т. д., портящее и изменяющее внешний вид здания, и нарушающее нормальную эксплуатацию лоджий и балконов;
- самовольная установка козырьков, эркеров и застройка межбалконного пространства.

### 6.3. Полы

В помещениях выполнена черновая стяжка.

### 6.4. Стены

В помещениях выполнена штукатурка и шпаклевка стен

## 7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР (НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)

### 7.1. ВЕНТИЛЯЦИЯ

В соответствии со СНиП 2.08.01-89\*Жилые здания, СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные, СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям, в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

Квартиры обеспечиваются принудительной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах.

Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, уменьшать расчетные сечения решеток каналов.

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий вентиляции.

**Проверка работы вентиляции осуществляется по отклонению пламени горячей свечи: в сторону решетки – работает, без отклонения или от решетки – не работает.**

При установке кухонной вытяжки важно помнить, что канал должен быть открыт не менее чем на 75 % от его сечения. Рекомендуется устанавливать вытяжки с фильтрами, которые могут не соединяться с каналом вентиляции (с режимом рециркуляции).

Пластиковые окна, установленные в помещении, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м<sup>2</sup>\*ч) согласно табл. 11 СНиП 23-022003 «Тепловая защита зданий»). Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения.

Вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки.

Для нормальной работы системы вентиляции помещения и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы, который обеспечивается с помощью периодического открывания оконных створок либо оставления окна в режиме микропроветривания. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

**ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ. 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 (помещения) является её удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещениях!

Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные». Согласно п. 4.5. Сан.П и Н 2.1.2.1002-00 естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, в ванных комнатах, туалетах. Согласно п. 4.1. справочного пособия Научно-технического совета ЦНИИЭП Госкомархитектуры к СНиП «Отопление и вентиляция жилых зданий» 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»; - в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме «инфильтрации».

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: клеить «тяжелые» виды обоев, в том числе флизелиновые, применять красящие составы, исключая паропроницаемость, в первые три года эксплуатации не рекомендуется устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах

Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать

частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять или покрывать гидроизоляционными материалами.

**ВНИМАНИЕ! Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.**

## 7.2. ОТОПЛЕНИЕ

**Внимание!** Замена типа нагревательного прибора без письменного согласования с проектной организацией и Управляющей компанией не разрешается.

Во избежание порчи личного и общедомового имущества необходимо обеспечить:

- герметичность соединений;
- ремонт или замену неисправной запорной арматуры на отопительных приборах и узлах учета и регулировку;
- наладку системы отопления, ликвидацию излишне установленных отопительных приборов.

### Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Вблизи радиаторов и датчиков комнатной температуры необходимо обеспечить хорошую циркуляцию воздуха, в противном случае эффективность системы отопления снижается. Длинные шторы или неблагоприятное размещение мебели могут поглотить до 20% тепла!
- Не допускается закрывать приборы отопления пленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;
- Работы нарушающие целостность полов проводить руководствуясь схемой прокладки трубопроводов (см. инструкцию по эксплуатации дома) ;
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например вставать на них);
- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом
- Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.
- Не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

## 7.3. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ

Система хозяйственно-питьевого водопровода выполнена из полипропиленовых труб. Согласно требованиям СНиП 31-01-2003 в квартирах (нежилых помещениях) предусматриваются пожарные краны для первичного пожаротушения на ранней стадии, укомплектованные пожарным рукавом.

Система горячего водоснабжения выполнена из полипропиленовых труб.

На всех стояках холодного и горячего водоснабжения, выполненных из полипропиленовых труб, перед водосчетчиками установлены вентили для отключения стояков на длительного отсутствия или ремонта. Трубы горячего водоснабжения в местах прохода через перекрытия заключены в гильзы. Поквартирный учет холодной и горячей воды производится водосчетчиками.

### ВНИМАНИЕ!

- При эксплуатации систем не разрешается самовольно переносить стояки, утеплять полы от системы ГВС, врезать полотенцесушители в систему циркуляции ГВС, заменять диаметры подводок к приборам.
- Эксплуатацию счётчиков, кранов, фильтров, регуляторов давления производить согласно их инструкциям.
- Необходимо периодически прочищать фильтры.
- При длительном отсутствии собственника необходимо перекрывать вентили на системах холодного и горячего водоснабжения на вводах в квартиру.

В ванных комнатах предусмотрен полотенцесушитель.

В квартире установлены счетчики горячей и холодной воды, предназначенные для измерения объема холодной питьевой воды, протекающей в системах водоснабжения, и горячей воды, протекающей в системах теплоснабжения.

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

Бытовая канализация дома предусмотрена для отвода хозяйственно-бытовых стоков от санузлов и кухонь во внутриквартальные сети бытовой канализации. Вытяжная вентиляция канализационных стояков необъединенная и выводится на кровлю постоянно.

Для нормальной работы системы водоснабжения и канализации необходимо:

- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах;
- систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах.

### ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку).



**ВНИМАНИЕ!** Канализационные сети предназначены для перемещения далеко не всех видов отходов. Ниже приведен примерный перечень предметов и веществ, которые во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности **ЗАПРЕЩАЕТСЯ** выбрасывать в канализацию (унитазы, раковины и умывальники):

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, кости и пр.);
- кофейную гущу;
- сигаретные окурки;
- газетную и оберточную бумагу;
- тряпки, памперсы; средства личной гигиены;
- песок, стекло, строительный мусор;
- металлические и деревянные предметы;
- жир, масло, бензин, растворитель и пр. легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т.д.);
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

**Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.**

**В случае засора канализации необходимо немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию.**

**При засорах пластмассовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой – прочищать их следует отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым фалом. .**

Ответственность за расположенные в квартире канализационные сети и оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за их работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели (2–3 см) в нижней части дверей.

Подключение, перенос, замену сантехнического оборудования необходимо производить только с письменного разрешения Управляющей компании, силами специализированной организации.

#### **7.4. ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ**

Для обеспечения электроэнергией квартир на лестничной площадке каждого этажа устанавливаются закрытые распределительные щиты, в которых установлены счетчики учёта электроэнергии и вводной автоматический выключатель для каждой квартиры.

В квартире находится квартирный электрощит (ЩК), в котором установлены устройство защитного отключения (УЗО), автоматы, разделенные на группы освещения и розеточной сети.

Электрический ток подается в квартиру при установке рукоятки управления автоматическим выключателем в положение "ВКЛ".

В квартире смонтирована скрытая электропроводка, выполненная медными проводами разного сечения, в зависимости от группы потребителей.

Трассы к розеткам проложены в стяжках полов и в стенах вертикально. Трассы к осветительным приборам и выключателям проложены в потолочной плите и в стенах.

Для подключения электроплит в квартирах предусмотрен разъем (колодка). Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью специального штепсельного соединения с заземляющим контактом.

**ВНИМАНИЕ!** Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания.

Для общедомового освещения (устанавливается проектом) предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, подвала предусмотрены светильники с энергосберегающими лампами.

**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 в Управляющей компании разрешение на выполнение работ и копии геодезических исполнительных схем планового и высотного положения строительных конструкций;
- перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, устройством штроб, борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.) – необходимо уточнить в Управляющей компании возможность и определить (при необходимости с использованием приборов) рекомендуемые места для выполнения этих работ. Убедиться в отсутствии электропроводки в месте производства работ можно при помощи индикатора скрытой электропроводки.

Не разрешается долбить стены и забивать в них костыли и гвозди на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки.

Розетки, выключатели и внешний кабель не должны иметь повреждений. При возникновении неисправности немедленно прекратите использование электрического пробора обратитесь за помощью к специалисту по ремонту и обслуживанию электрооборудования.

**ВНИМАНИЕ!** Запрещается одновременно подключать к электросети потребители суммарной мощностью выше расчетной мощности, выделенной на квартиру – 10 кВт.

**ВНИМАНИЕ!** Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.

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

### Что можно делать без специалиста

- выполнять замену лампочек в осветительных приборах.
  - присоединить потолочный светильник к разьему для осветительного прибора, предварительно отключив напряжение при помощи главного выключателя, расположенного в групповом щите. Светильник обязательно вешайте на потолочный крюк, не оставляйте его висеть на проводах.
  - выполнить демонтаж и установку розеток, например, при наклеивании обоев и покраске стен. Прежде чем приступить к работе, убедитесь в отсутствии напряжения в распределительной коробке при помощи пробника.
- ВНИМАНИЕ!** Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.

### 7.5. РАДИОФИКАЦИЯ, ТЕЛЕФОНИЗАЦИЯ, ТЕЛЕВИДЕНИЕ

Дом согласно проекту подключен к **городским радиотрансляционным сетям** (система проводного вещания – сигнал передается по проводам). В помещениях установлены абонентские розетки на высоте 0,2 м от уровня чистого пола и на расстоянии не более 1 м от силовой (220 В) розетки.

По сетям радиовещания вы получите информацию о событиях, происходящих в мире и стране, вашем городе и районе, а также централизованное оповещение о чрезвычайных ситуациях по сигналам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям (ГОЧС). Рекомендуемые правила эксплуатации сети радиовещания в вашей квартире:

- радиорозетки использовать только по назначению (включать только громкоговорители, оборудованные вилкой для данного типа устройств);
- не пытаться разбирать или подключать другие типы устройств;
- в зоне прохождения скрытой кабельной проводки радиоточки не выполнять сверлильных работ или работ, связанных с нагревом, избытком влаги, появлением большого количества пыли;
- не позволяйте детям заталкивать посторонние предметы в розетки.

### 7.6. ПРИБОР УЧЕТА ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (счетчик)

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

Монтаж, демонтаж, вскрытие, ремонт и пломбирование счетчика должны производить только уполномоченные представители сбытовой компании АО «ПСК» и АО «Петроэлектросбыт» согласно действующим правилам монтажу электроустановок.

Для эксплуатации установлен счетчик, прошедший государственную поверку.

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

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

**ВНИМАНИЕ!** Программирование текущего времени, даты, начала действия тарифов может быть осуществлено только представителями уполномоченной организации.

Периодическая поверка счетчика проводится согласно установленного заводом-изготовителем межповерочного интервала, указанного в паспорте на счетчик.

## 8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОЙ, ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

### 8.1. Требования пожарной безопасности

#### 8.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

1. Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров.
2. Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.
3. Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, заклеивать обоями и закрывать элементами стораемой отделки.
4. Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, плиток, утюгов и т.п.) в одну и ту же розетку с помощью тройника, так как возможна перегрузка электропроводки и замыкание.
5. Запрещается закреплять провода на водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.
6. Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами.
7. Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники; после использования их следует отключать от розетки.
8. Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.
9. Необходимо пользоваться только сертифицированным электрооборудованием.
10. Необходимо помнить, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.
11. Признаки неисправности электропроводки:
  - горячие электрические вилки или розетки;
  - сильный нагрев электропровода во время работы электротехники;
  - звук потрескивания в розетках;
  - искрение;
  - запах горячей резины, пластмассы;
  - следы копоти на вилках и розетках;
  - потемнение оплеток электропроводов;
  - уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.

12. Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых.
13. Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками.
14. Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставки из негорючих материалов.
15. Запрещается оставлять включенные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы: электрочайники, кипятильники, паяльники и электроплиты и т.п.
16. Запрещается пользоваться электроприборами с открытыми спиралями во взрывоопасных зонах (например, в местах хранения и использования препаратов в аэрозольных упаковках).
17. Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.
18. Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.
19. Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.
20. Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра.

При эксплуатации телевизора необходимо выполнять следующие требования:

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

### **8.1.2. Особенности поведения людей при пожаре в здании повышенной этажности**

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

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

Пожары в зданиях повышенной этажности характеризуются быстрым распространением огня снизу-вверх по горючим предметам и внутренней отделке коридоров и помещений, а также через оконные проемы. Основными путями распространения огня и дыма являются лестничные клетки, шахты лифтов, каналы для различных коммуникаций, неплотности в перекрытиях.

Скорость движения дыма в лестничной клетке составляет 7–8 м/мин. При возникновении пожара на одном из нижних этажей уже через 5–6 мин. задымление распространяется по всей высоте лестничной клетки, и уровень задымления таков, что находиться в лестничной клетке без средств индивидуальной защиты органов дыхания невозможно. Одновременно происходит задымление помещений верхних этажей, особенно расположенных с подветренной стороны. Ухудшение видимости, паника, токсичное воздействие продуктов горения могут привести к гибели людей. Нагретые продукты горения, поступая в лестничную клетку, повышают температуру воздуха. Установлено, что уже на 5-й минуте от начала пожара температура в лестничной клетке, примыкающей к месту пожара, достигает 120–140°C, что значительно превышает предельно допустимое значение для человека (60°C).

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

При отсутствии горизонтальных преград на фасаде здания пламя из оконного проема через 15–20 мин. от начала пожара в помещении может распространиться вверх по балконам, лоджиям, оконным переплетам, воспламеняя горючие элементы строительных конструкций и предметы обстановки в помещениях вышерасположенного этажа.

### **ВНИМАНИЕ! Каждый жилец здания повышенной этажности должен знать основы пожарной защиты здания и действия при возникновении пожара**

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

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

Основной путь эвакуации людей из здания – незадымляемые лестничные клетки, имеющие непосредственный выход наружу.

Здания повышенной этажности оборудованы внутренним противопожарным водопроводом, имеющим пожарные краны.

В прихожих квартир установлены пожарные извещатели. Сигнал об их срабатывании передается на диспетчерский пункт.

**Извещатель пожарный тепловой** (установлен в квартирах, температура срабатывания от 54 до 65°C). Предназначены для круглосуточной работы с целью обнаружения пожара, сопровождающегося повышением температуры в закрытых помещениях. В режиме «пожар» посредством проводной связи информация передается на пульт пожарной станции и диспетчеру.

Извещатели соединены шлейфом поэтажно, поэтому самовольные демонтаж, отключение при производстве отделочных работ или монтаже подвесных и натяжных потолков, механическое повреждение приведёт к срабатыванию всей системы пожарной сигнализации в доме.

### **ВНИМАНИЕ! При демонтаже или закрытии пожарных извещателей конструкцией потолка Вы подвергаете угрозе собственную жизнь и жизни людей, находящихся рядом с Вами.**

Лифты не являются средством эвакуации людей при пожаре. После спуска на первый этаж они автоматически отключаются.

Вне квартиры применяется система оповещения людей о пожаре (звуковая), установленная в коридорах каждого этажа, а в лифтовых холлах и коридорах установлены дымовые пожарные извещатели.

Кроме того, на каждом этаже предусмотрены шкафы, укомплектованные пожарными рукавами. Данное оборудование входит в состав общего имущества дома и крайне важно, чтобы оно использовалось по назначению и находилось в рабочем состоянии.

**Каждый жилец здания повышенной (и другой) этажности должен:**

следить за наличием и исправностью уплотняющих прокладок в притворах квартирных дверей, не закрывать на замки и запоры двери коридоров, в которых расположены пожарные краны.

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

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

**НЕМЕДЛЕННО!** Сообщить в пожарную охрану по телефону 01; до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей; сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке; приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

**При задымлении здания необходимо:**

- при невозможности покинуть квартиру – закрыться в квартире, заложить щели в дверях влажными тряпками;
- в случае поступления дыма в квартиру – выйти на балкон, лоджию, прикрыв за собой балконную дверь;
- ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.
- При пожаре на балконе (лоджии) необходимо:
- позвонить в пожарную охрану;
- тушить загорание любыми подручными средствами, т.к. 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.

Необходимо помнить, что угарный газ (СО) является наиболее опасным из летучих компонентов продуктов горения, выделяющихся при термическом разложении любых органических материалов. СО распространяется вместе с дымом и не оседает (не адсорбируется) на стенах и окружающих предметах; практически не поглощается (не абсорбируется) водой. Отравление угарным газом возможно даже в тех помещениях, которые находятся довольно далеко от места горения. При защите от СО также, как и от СО<sub>2</sub>, нельзя надеяться на респиратор «Лепесток» или слой влажной ткани, как рекомендуют довольно часто. Толстый слой влажной ткани (например, махровое полотенце) успешно задерживает частицы дыма и поглощает агрессивные вещества, такие, как альдегиды, оксиды серы и азота, кислотные и щелочные пары (галогеноводороды, аммиак и др.), но для защиты от СО требуются специальные средства защиты.

**8.1.3. Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре**

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

При пожаре в жилых домах и квартирах могут погибнуть не только материальные ценности, но и люди.

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

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

- **оптико-электронный автономный дымовой пожарный извещатель (далее – дымовой извещатель).** Он наиболее эффективен для применения в жилых помещениях и установлен во всех помещениях квартиры, кроме санузлов и ванных комнат. Дымовой извещатель способен оповестить жильца квартиры о начинающемся пожаре уже при появлении дыма. Дымовой извещатель работает от стандартной батарейки типа «Крона» 9 В. Дымовой извещатель имеет световой индикатор и звуковой оповещатель. При появлении первых признаков пожара дымовой извещатель начинает выдавать громкие звуковые сигналы. Одновременно с этим мигает оптический индикатор. Даже если возгорание произойдет ночью, дымовой извещатель разбудит жителей квартиры. Это, несомненно, спасет их жизни от гибели из-за отравления угарным газом. При разряде батарей подается тихий звуковой сигнал.

**ВНИМАНИЕ! Собственник (владелец) квартиры (помещения) обязан регулярно менять разрядившиеся или вышедшие из строя батарейки автономных пожарных извещателей.**

Проверку потребителем функционирования вышеперечисленных автономных пожарных извещателей следует проводить с интервалом не реже одного раза в три месяца, согласно технической документации на конкретный тип извещателя (в том числе силами специализированной организации).

Если при контроле функционирования автономный пожарный извещатель не выдает звукового (или какого-либо другого) сигнала об исправности, необходимо заменить источник питания и повторно проверить его функционирование. Периодичность замены источника питания в автономном пожарном извещателе должна соответствовать указаниям технической документации на извещатель.

Порядок обслуживания автономных пожарных извещателей должен проводиться в соответствии с инструкцией предприятия-изготовителя.

- **водопроводная линия, оборудованная шлангом (длина 15 метров) – для тушения локальных небольших возгораний – для других целей применять категорически запрещается!**

**ВНИМАНИЕ! При использовании противопожарного водопровода предварительно отключите**

электрооборудование.

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

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

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

**ВНИМАНИЕ!** При несоблюдении условий эксплуатации средств пожарной сигнализации, установленной по проекту в квартире (нежилом помещении), материальная и уголовная ответственность за последствия пожара возлагается на собственников.

**Что делать при пожаре:**

- СПАСАЙТЕ тех, кому угрожает непосредственная опасность.
- ПОТУШИТЕ источник возгорания самостоятельно, если это возможно.
- ПОКИНЬТЕ квартиру. Уходя, закройте двери и окна. Обязательно закройте входную дверь в подъезд. Спускайтесь вниз по лестнице.
- ПРЕДУПРЕДИТЕ других жильцов, крикните или позвоните в дверь. Позвоните по номеру 112 и сообщите о пожаре, звоните только из безопасного места.
- СЛЕДУЙТЕ к месту сбора, указанному Управляющей компанией.

#### **8.1.4. Меры профилактики пожаробезопасности**

- Контролируйте, чтобы осветительные приборы не соприкасались с легковоспламеняющимися материалами.
- Выключайте телевизор из сети, уходя из дома.
- Выключайте бытовую технику (кофеварку, чайник и пр.) из розетки, если не пользуетесь этой техникой.
- Не оставляйте работающую стиральную и посудомоечную машину без присмотра.
- Не сушите белье на масляном радиаторе.
- Ставьте бытовые электроприборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон.
- Несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника.

### **8.2. Контроль доступа (домофонная связь)**

#### **8.2.1. Назначение системы**

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

#### **8.2.2. Возможности системы** Домофонная связь позволяет осуществлять:

- двухстороннюю связь:
  - между жильцами (далее – абонент) – посетителями и разрешать вход в подъезд;
  - диспетчер – абонент;
  - диспетчер – посетитель;
- дистанционное открывание входной двери: из квартиры, используя кнопку доступа установленную в квартирном переговорном устройстве (далее – КПУ).

**ВНИМАНИЕ!** При пожаре и отсутствии энергоснабжения входная дверь в подъезд находится в состоянии «ОТКРЫТО».

#### **8.2.3. Эксплуатация системы**

В квартире предусмотрено устройство квартирное переговорное (трубка переговорная для домофона), которое обеспечивает звуковой вызов абонента с посетителем или диспетчером.

- Абонент должен принять правильное решение на доступ посетителя в подъезд:
- «Запрет» на вход – абонент устанавливает трубку в держатель;
  - «Разрешение на вход» – нажать кнопку на трубке КПУ.

При установлении неисправности системы необходимо обратиться в Управляющую Компанию.

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