

**УТВЕРЖДАЮ:**

Начальник отдела продаж ООО СЗ «КМС»

\_\_\_\_\_Ю.М.Лунева

**Инструкция по эксплуатации квартиры  
в многоквартирном жилом доме  
по адресу:**

\_\_\_\_\_

**город Новосибирск**

\_\_\_\_\_

**район Центральный**

\_\_\_\_\_

**улица Писарева дом № 44 кв. \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_

**2024г.**

## *Содержание*

- 1. Общие положения*
- 2. Переоборудование и перепланировка квартир*
- 3. Гарантийные обязательства*
- 4. Строительные конструкции*
  - 4.1 Конструктивные элементы*
- 5. Окна*
- 6. Лоджии*
- 7. Двери входные*
- 8. Инженерное оборудование*
  - 8.1 Вентиляция*
  - 8.2 Отопление*
  - 8.3 Водоснабжение, Водоотведение, Канализование*
  - 8.4 Электрооборудование*
  - 8.5 Устройства сетей связи, радиофикации, телефонизации, телевидения, домофона*
  - 8.6 Пожарная сигнализация*

## 1. Общие положения

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников жилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

Организация (управляющая компания – далее УК), привлеченная собственниками жилых помещений для эксплуатации, несет ответственность за сохранность общего имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом и в соответствии с заключенным договором.

Управляющая компания обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливаются «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

Собственник жилых помещений несет ответственность за эксплуатацию помещений в его квартире.

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

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

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

- техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- осмотры;
- подготовка к сезонной эксплуатации;
- текущий ремонт;
- капитальный ремонт.

Собственники жилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния жилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

## 2. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА жилых и нежилых помещений

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.

**Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:**

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- **Запрещено устройство штраб в монолитных железобетонных конструкциях и кирпичных**

## **стенках вентиляционных шахт для скрытой прокладки трубопроводов ГВС, канализации и других коммуникаций!**

- 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;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке.
- Ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.

Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции, в установленном порядке.

Собственники жилищного фонда или их уполномоченные 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 жилого дома. Переоборудование жилых помещений в жилом доме допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Желающим перепланировать свою квартиру необходимо обратиться с заявлением в архитектурно-строительный отдел Администрации ВАШЕГО района г. Новосибирска с уведомлением эксплуатирующей организации (УК).

Переоборудование, перепланировка жилых помещений производится с разрешения эксплуатирующей организации в рамках правил, установленных правительством РФ и включает в себя:

- перенос или установку дополнительных нагревательных сантехнических приборов;
- устройство вновь или переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировкой жилых помещений является:

- перенос и разборка перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений;
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Переоборудование и перепланировка квартир, комнат встроенных общественных помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, **не допускаются**.

Собственник, допустивший самовольное переустройство жилого, подсобного, переоборудование лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние и согласовать в установленном порядке.

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением собственником жилого помещения по его вине, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией (управляющей компанией). Стоимость ущерба определяется калькуляцией на ремонтно-восстановительные работы и выполняются за счет средств виновного.

### 3. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Застройщик обязуется в соответствии с требованиями статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) устранять за свой счет недостатки, причиной которых являются нарушения, допущенные при строительстве Дома, и выявленные (проявившиеся) в течение гарантийного срока, который составляет

- на инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав дома (помещения) за исключением оборудования, на которое гарантийный срок установлен его изготовителем - 3 (Три) года, начиная с момента подписания первого передаточного акта о передаче квартиры;

- на материалы, оборудование, комплектующие изделия квартиры (помещения), на которые гарантийный срок установлен их изготовителем – такому гарантийному сроку, установленному изготовителем, но не более 2 (Двух) лет с момента ввода Дома в эксплуатацию. Установленный изготовителем гарантийный срок на основные комплектующие квартиры трубопроводы, фитинги (смесители, запорную арматуру на сетях теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, нагревательные приборы, фильтры, обратные клапаны, счетчики, и др.), в основном, составляет один год с момента ввода Дома в эксплуатацию.

Определения, используемые для целей настоящего гарантийного обязательства:

**Недостаток** – нарушение потребительских свойств квартиры (помещения), НЕ лишаящее собственника возможности использовать её (его) по назначению.

**Гарантийный случай** – проявление Недостатка, связанное с нарушением требований, установленных нормативно-правовыми актами и документами, во время строительства Дома.

При выявлении Недостатка:

Собственник обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить письменное сообщение с указанием фамилии, имени, отчества, адреса квартиры, номера контактного телефона и подробным описанием Гарантийного случая в адрес **Управляющей компании (УК)**.

Устранение Недостатка осуществляется силами Застройщика, Работы по устранению Недостатка выполняются в рабочие дни в рабочее время. Собственник обязан не препятствовать выполнению работ по устранению Недостатка.

В случае, если собственник препятствует их выполнению, Застройщиком, либо привлеченным им третьим лицом, или Застройщиком составляется соответствующий акт, а сроки устранения Недостатка продляются на соответствующий период в этом случае риск наступления ухудшения Недостатка, настоящего гарантийного обязательства, возлагается на собственника. После устранения Недостатка составляется акт о его устранении, который подписывается собственником и лицом, его устранившим.

**Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:**

- 1 - дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи;
- 2 - повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа инженерных систем квартиры;
- 3 - дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации системы отопления, водоснабжения ХВ и ГВ, канализации;
- 4 - дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- 5 - недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- 6 - износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;
- 7 - повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (квартиры) помещения;
- 8 - дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- 9 - дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;

- 10 - недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатацией помещений и оборудования (например - заклеивание вентиляционной решетки и пр.);
- 11 - дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры (помещения) собственником или привлеченными им третьими лицами;
- 12 - дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- 13 - надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;
- 14 - дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

#### 4. Строительные конструкции

##### 4.1. Конструктивные элементы

Конструктивная схема жилого дома – монолитный железобетонный каркас.

Наружные стены:

- кирпич марки 100/25 по ГОСТ 530-95 толщиной 250мм на растворе М100
- эффективный утеплитель из минераловатных плит толщиной 150мм;
- вентилируемой фасадной системой наружных стен, мокрый фасад на балконах
- ветрозащитной мембраной
- воздушный зазор
- облицовка керамогранитной плитой.
- Межквартирные перегородки – кирпич 250 мм.

Внутриквартирные перегородки:

- санузлы – из кирпича – 120мм,
- межкомнатные – кирпич 120мм

**Не допускается** пробивка проемов в наружных стенах. Устройство отверстий, штроб для крепления навесного оборудования (кондиционеров) и т. п. не должно нарушать целостности наружного или внутреннего слоев навесной фасадной системы на всю их толщину, во избежание ухудшения тепломеханических качеств здания.

Для обеспечения нормального температурно - влажностного режима наружных стен

**не рекомендуется:**

- устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах;
- вешать на наружные стены ковры и картины в первые три года эксплуатации.
- демонтировать приборы отопления, установленные на наружных угловых стенах

#### 5. Окна

Используемые материалы и *характеристики окон:*

- Профиль WHS72 Монтажная ширина 72 мм.
- Профиль рамы и створки – 5-х камерный.
- Толщина лицевой стенки профиля – 2,7 мм.
- Приведенное сопротивление теплопередаче профиля  $R=0,74$  С/Вт;

Заполнение – стеклопакет 2-х камерный (4M1x14x4M1x14x4M1top). Общая толщина стеклопакета 40мм.

Стекло 4 M1 – бесцветное полированное толщиной 4 мм. ГОСТ 24866-2014.

Стекло 4 M1top – бесцветное полированное с энергосберегающим покрытием «top» толщ. 4 мм;

о Фурнитура WinkHaus (Германия) - регулируемая.

Многоплоскостная регулировка с запорными роликами с трением качения, с микролифтами и режимом микро проветривания на поворотно - откидных створках;

о Цвет – снаружи Антрацит шагрень KDB74\_F76, изнутри белый;

о Морозостойкость – до  $-55^{\circ}\text{C}$ ;

о Шумоизоляция – 35 дБ;

о Контуров уплотнения – 2;

о Энергоэффективность – класс А

### Используемые материалы и характеристики балконных дверей:

- Профиль WHS60 Монтажная ширина 60 мм.
- Профиль рамы и створки – 4-х камерный. Толщина лицевой стенки профиля – 2,7 мм.
- Заполнение прозрачное – стеклопакет 2-х камерный (4М1х10х4М1х10х4М1top). Общая толщина стеклопакета 32мм.

Стекло 4 М1 – бесцветное полированное толщиной 4 мм. ГОСТ 24866-2014.

Стекло 4 М1top – бесцветное полированное с энергосберегающим покрытием «top» толщ. 4 мм;

- о Заполнение глухой части балконных дверей – сэндвич панель толщиной 32 мм.
- о Фурнитура WinkHaus (Германия) - регулируемая.

Многоплоскостная регулировка с запорными роликами с трением качения, с микролифтами и режимом микро проветривания на поворотно - откидных створках;

- о Цвет – белый;
- о Морозостойкость – до -55 °С;
- о Шумоизоляция – 33 дБ;
- о Контуров уплотнения – 2;
- о Энергоэффективность – класс А

Оконные блоки ПВХ обладают высокой герметичностью и высокими тепло- и звукоизоляционными характеристиками. Повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно-влажностного режима в помещении и, как следствие, к возможной конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов и откосах. Такие нежелательные явления возникают из-за влаги, скапливающейся внутри помещения. Причинами повышения влажности могут быть: приготовление пищи, стирка и т. п., в новом здании влага в воздухе может появляться в результате высыхания строительных материалов (бетон, раствор, штукатурка). Помещения квартир с оконными блоками ПВХ необходимо проветривать не только для свежего воздуха, но и для вывода паров влаги.

#### **Правильное проветривание помещений:**

- о по утрам все комнаты тщательно проветривать в течение 5-10 минут;
- о в течение дня дополнительно проветривать помещение, приоткрывая окно, по возможности 2-3 раза в день на 10 минут.

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

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

2) Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).

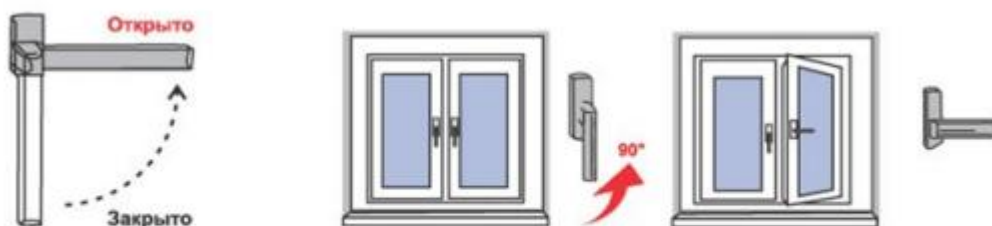


Рис.1

3) Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута» на Рис.2) 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).



Рис.2

4) Для запираания створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрьюто» на Рис. 2).

5) Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3) 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 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).

6) Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой к раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрьюто».



Рис.3

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

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

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

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

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



- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолокс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.
- С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания).

В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

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

**Внимание:**

- Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне.
- Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора.
- Не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.
- Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.
- Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.
- Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

## 6. Лоджии.

На вашем доме на лоджиях установлены витражи из профильной системы Татпроф Сокол МП-640 со встроенными вент. решетками. В процессе эксплуатации поступают жалобы, на протекание и задувание снега.

Проблема носит системный характер и относится к особенностям самой системы. Система относится к самым лёгким, простым, «холодным» конструкциям. Согласно ГОСТ 23166-2021 «*Конструкции оконные и балконные светопрозрачные ограждающие. Общие технические условия*», пункт 4.1.7, таблица 2, конструкция остекления балкона/лоджии должна иметь класс по водонепроницаемости и воздухопроницаемости не ниже Д (200Па). А это значит:

- Конструкция витража не должна иметь протечки при давлении ниже 200Па.
- Конструкция витража не должна пропускать более 50 м<sup>3</sup> воздуха через 1 м<sup>2</sup> площади при разнице давления в 100Па.

Согласно СП 20.13330.2016 нормативное значение ветровой нагрузки в городе Новосибирске составляет 38 кг/м<sup>2</sup>, что примерно соответствует ветру в 25 м/с. При сопоставлении нагрузки и до-

пусков данная конструкция может начать протекать при ветре в 15 м/с. С ростом этажа и наличием угловой зоны ветровая нагрузка существенно растет.

Учитывая высотность здания и силу ветров с дождём протечки неизбежны.

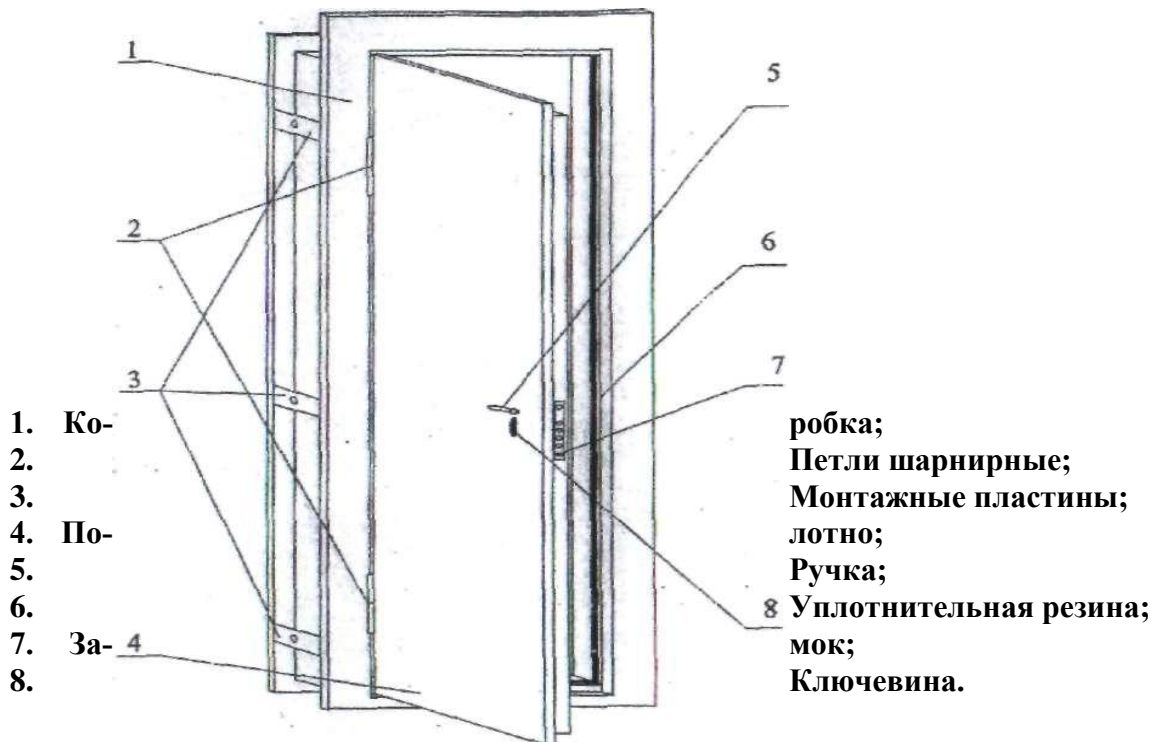
Для частичной компенсации ветровой нагрузки в составе витражей установлены вент. решетки. Убирать их и ставить вместо них глухое заполнение не рекомендуется.

Лоджии относятся к холодным помещениям и наличие воды (снега) от протекания (продувания) ограждающей конструкции либо выпадения конденсата на них допустимо.

Необходимо учитывать данную информацию для правильного подбора отделочных материалов для лоджий и размещения на них вещей.

## 7. Двери (входные, квартирные).

### 7.1. Основные технические данные, конструкция и характеристики Конструкция дверного блока соответствует требованиям ГОСТ 31173-2003.



### 7.2 Функциональное

### назначение

Двери предназначены для эксплуатации в качестве входных дверей в квартиру.

### 7.3 Требования безопасности.

Изделия должны быть безопасными в эксплуатации и обслуживании и выдерживать эксплуатационные нагрузки по действующим строительным нормам. Материал, используемый при изготовлении дверных блоков, отвечает существующим требованиям радиологической и экологической безопасности

К работе по монтажу и техническому обслуживанию дверей допускается технический персонал специализированных организации, имеющих лицензии на осуществление деятельности по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту зданий и сооружений, обладающих необходимой профессиональной подготовкой.

### 7.4. Устройство и принцип действия.

7.4.1 Стандартная стальная дверь (см. рис.1) состоит из коробки (1), и дверного полотна (4)

7.4.2 Коробка двери цельногнутая замкнутая. По бокам коробки приварены 6 или более анкерных швеллеров (3) с отверстиями для монтажа дверного блока в проеме.

Полотно дверного блока глухое выполнено из двух гнутых стальных листов. Внутри полотна находятся ребра жесткости, тяги для распираания верх-низ и теплоизолирующий материал.

Крепление полотна к коробке осуществляется шариковыми шарнирами (2). По периметру полотна проложен резиновый уплотнитель (5)

### **7.5. Условия эксплуатации.**

- В процессе эксплуатации не допускается изменение конструктива двери.
- Дверь может эксплуатироваться в условиях промышленной атмосферы в макроклиматических районах с умеренным и холодным климатом в закрытых отапливаемых и вентилируемых помещениях при температуре окружающего воздуха от -5С до +40 С с относительной влажностью до 70%.
- В случае эксплуатации дверей в других условиях (в качестве входных с улиц или на первых этажах в неотапливаемых подъездах в новостройках и пр.), на поверхностях двери возможно образование конденсата и, как следствие, деформация отделочных материалов, коррозия металлических элементов двери и фурнитуры, что не является недостатком изделия.
- Не допускается контакт лицевых поверхностей двери со следующими строительными материалами: цементный раствор, алебастр, побелка, краска, герметики, монтажная пена и т.д.
- Замковые устройства на двери открываются и закрываются ключами снаружи и изнутри. Ключ может быть извлечён из замочной скважины только после полного (360гр.) поворота.
- Ключ в замочную скважину вставлять до упора, поворачивать аккуратно.
- Не допускать забивание грязью отверстий под нижний запорный ригель (ригели).

### **7.6. Техническое обслуживание.**

7.6.1 Техническое обслуживание двери предусматривает профилактические осмотры и контроль ее работоспособности.

При проведении профилактических осмотров производится следующие операции:

- Не реже одного раза в 6 месяцев смазывать все доступные трущиеся поверхности запирающего механизма тонким слоем смазки ЦИАТИМ-221 ГОСТ 6267-74, шарнирные навесы пластиковой смазкой «ЛИТОЛ-24» или WD-40 не реже одного раза в 4 месяца.
- Для увеличения срока службы резинового уплотнителя необходимо его протирать силиконовой смазкой не реже, одного раза в 4 месяца.
- Поверхности с нанесенными на них полимерно-порошковым покрытием можно мыть обычными моющими средствами, не содержащими агрессивных компонентов (растворители, кислоты и проч.) и абразивных материалов. Инструментом для мытья может служить мягкая поролоновая губка.
- Для увеличения срока службы и улучшения внешнего вида полимерно-порошковых, ламинированных и МДФ покрытий рекомендуется протирка их мебельными полиролями.

### **7.7. Гарантийные обязательства**

Изготовитель гарантирует соответствие стальной двери требованиям ГОСТ 31173-2003 при соблюдении потребителем условий транспортирования, хранения и эксплуатации.

Гарантийный срок эксплуатации - 36 месяцев.

**Потребитель теряет право на гарантийный ремонт и обслуживание:**

- **В случае утери паспорта на дверь**
  - **на изделия с повреждениями механического характера вследствие несоответствующих условий транспортировки, хранения, монтажа и эксплуатации;**
  - **в случае самостоятельной разборки изделия и запирающих устройств;**
  - **в случае поломки замков, ручек, ригелей (и другой фурнитуры) или выведения их из строя из-за нарушения условий эксплуатации;**
  - **в случае нарушения правил хранения и эксплуатации двери;**
  - **в случае установки двери неуполномоченными лицами, а так же при проведении работ по монтажу с нарушением Порядка монтажа и подготовки к эксплуатации п.6**
  - **в случае нарушения условий эксплуатации при появлении конденсата и, как следствие, деформации отделочных материалов, коррозии металлических элементов дверного полотна, коробки и фурнитуры.**
  - **на изделия после взлома**
- В гарантийные работы не входят услуги по:
1. Перекодировке замка.
  2. Регулировке доводчика.
  3. Замене цилиндра.
  4. Изготовлению дубликатов ключей.

5. Замена работоспособных комплектующих на аналогичные услуги, которые не входят в гарантийное обслуживание и постгарантийные работы производятся платно.

Дубликаты ключей вы можете изготовить по адресам: г.Новосибирск

1. Восход - 5 ; ИП «Покрасенко К И», вход со двора.
2. Нарымская - 17/1 ; салон «Интерии»
3. Сеть магазинов «Ключик и замочек»

**При наступлении гарантийного случая для вызова специалиста убедительно просим называть свой адрес, номер квартиры и мобильного телефона.**

### **КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ**

1. **Закрывать дверь при выдвинутых ригелях замков!!!!**
2. Устанавливать какие-либо приспособления, препятствующие нормальному закрыванию и открыванию дверей (упоры, подложки между полотном двери и порогом, полотном и коробкой дверного блока..)
3. Эксплуатировать двери без резиновых уплотнителей.
4. Чистить полимерное покрытие абразивными материалами (пемолукс и т.д.) а также растворителями.
5. Использовать дверь не по назначению.
6. Не допускается прямое попадание солнечных лучей на дверь в течении продолжительного времени.
7. Не допускается эксплуатация изделия вблизи открытого огня
8. При наличии какого-либо выступающего элемента, ограничивающего угол открывания двери, не допускается касание дверного полотна с этим элементом во избежание повреждений поверхности двери.
9. При комплектации двери задвижкой для предотвращения её самопроизвольного закрывания или открывания необходимо поворачивать её до крайних положений.
10. В процессе эксплуатации поворотной ручки привода защёлки замка может происходить постепенное откручивание стопорного винта ручки. При появлении признаков ослабления затяжки винта (люфт ручки, покачивание при нажатии) необходимо произвести затяжку винта прилагаемым ключом-шестигранником (винт расположен с нижней стороны ручки).

## **8. Инженерное оборудование**

### **8.1 Вентиляция.**

В жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением. Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки, либо через специальные устройства (клапан приточной вентиляции - КПВ) в стене.

Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек, либо через клапаны приточной вентиляции. 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 – возникает эффект «обратной» тяги.

## **8.2 Центральное отопление.**

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом этаже здания.

В квартирах выполнена автономная разводка системы отопления трубами из молекулярно сшитого полиэтилена в стяжке пола, которая подключена к стоякам отопления через коллектор с запорной арматурой и приборами учета. Исполнительная схема прокладки труб в полу находится в управляющей компании

### **Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:**

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать радиаторы пеленками и другими вещами, опорожнять радиатор более чем на 14 суток, согласно указаниям в паспорте радиатора. Паспорта на радиаторы отопления находятся в управляющей компании.
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них, царапать острыми и другими предметами, подвергать ударным нагрузкам любыми предметами);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, если это не предусмотрено проектом зашивать другим материалом
- Не допускаются установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях. После отключения и снятия нагревательных приборов ответственность за них несет собственник.
- 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).
- **Не допускается монтаж кондиционеров на фасадной части дома без получения согласования отдела архитектуры района и Совета дома. Нарушение конструкции утепления фасада кронштейнами подвески кондиционера преследуется по закону. Вывод конденсата должен быть организован в канализационную систему квартиры**

## **8.3 Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.**

Обеспечение горячей водой осуществляется от индивидуального теплового пункта. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 50 °С. Трубопроводы холодной и горячей воды в каждую квартиру выполнены из труб молекулярно сшитого полиэтилена.

На каждую квартиру установлен поквартирный учет воды, находящийся в коллекторном шкафу в местах общего пользования.

В каждой квартире в санузле установлен отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по тех подполью, с открытыми стояками в санузлах доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны.

### **Рекомендации по эксплуатации. Собственники квартир обязаны:**

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и кранов;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать полиэтиленовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к отключению воды и устранению неисправностей.

- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается чистить поверхность полиэтиленовой трубы, используя металлические щетки, скребки, топоры и т.д.;
- Не допускается сверление отверстий в стяжке пола ближе 150 мм. От места прохождения в ней трубопровода.
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
- Не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения. Занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя.
- Ответственность за оборудование сантехсистем в квартире полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2 раза в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

#### **Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов.**

- Оснащение жилого, нежилого помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником.
- Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с Управляющей организацией.
- Собственник обязан предоставить доступ обслуживающей организации в жилое (нежилое) помещение для сверки «нулевых» показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется 1 раз в 3 месяца или по договорённости с собственником. В случае отказа собственника в предоставлении доступа, приборы учёта не считаются коммерческими и, исходя из нормативов потребления, производится перерасчёт.
- В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт, и, исходя из проектных, производится перерасчёт расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.

#### **8.4 Электрооборудование**

Электроснабжение квартир осуществляется от этажных распределительных устройств (ЩЭ) кабелем ВВГнг-LS, проложенным от ЩЭ до квартиры в трубах из самозатухающего ПВХ в монолите плит перекрытия данного этажа. Расчетная мощность на квартиру при наличии электрических плит  $P_p = 10$  кВт (220 В). Для учета электроэнергии, потребляемой квартирой, в ЩЭ устанавливается электронный счетчик 5-60А(220В). Для отключения счетчика при ремонте перед ним установлен выключатель-разъединитель типа MD50 (или аналогичный по параметрам).

Щит этажный оборудован автоматическими выключателями на отходящих линиях. Отходящие линии розеток защищены устройством защитного отключения (УЗО) на 30 мА.

Электрические сети в квартирах выполнены кабелем ВВГнг-LS: линии освещения – кабелем сечением  $3 \times 1,5$  мм<sup>2</sup>; к штепсельным розеткам – сечением  $3 \times 2,5$  мм<sup>2</sup>, линия для электрической плиты –  $3 \times 6$  мм<sup>2</sup>. Розеточные группы и линии освещения проложены в трубах из самозатухающего ПВХ в монолите плит перекрытия данного этажа. Розетки установлены: в комнатах – на высоте 300 мм, в кухне – на высоте 1 м от уровня пола. Выключатели установлены на стене со стороны дверной ручки на высоте 1 м.

Все металлические нетоковедущие части электроустановок, нормально не находящиеся под напряжением, должны быть занулены. Для зануления каждой розетки на 220В и корпуса светильников от розеточной группы квартирного щита и группы освещения отходит 3-й отдельный проводник.

При установке в квартире дополнительных розеток и светильников необходимо выполнять следующие требования:

- отведение защитного проводника должно выполняться в ответвительных коробках одним из следующих способов: пайка, сварка, опрессовка, спецсжимы, клеммы;

- последовательное соединение (зануление) штепсельных розеток и корпусов светильников не допускается.

Для дополнительной системы уравнивания потенциалов в квартирах в ванной устанавливается коробка уравнивания потенциалов (КУП). От РЕ-шины квартирного щита до КУП прокладывается в трубе медный проводник сечением 1x4 мм<sup>2</sup>. От КУП прокладываются защитные проводники при установке металлической (чугунной) ванны. Прокладку и подключение защитных нулевых проводников должны выполнять сотрудники электромонтажной организации.

Собственник жилья должен обеспечивать исправность своих электроустановок.

При эксплуатации электрооборудования собственник жилья не имеет права:

- осуществлять замену аппаратов защиты (автоматических выключателей) на другие, с завышенными номинальными токами;
- подключать электрическую нагрузку больше предусмотренной на квартиру;
- включать в розеточную сеть электроприборы с нарушенной изоляцией;
- использовать провод (кабель) меньшего предусмотренного нормами сечения при прокладке дополнительных электрических линий.

## 8.5 Устройства сетей связи, телефонизации, телевидения, домофона

### Телефонизация

Выполнена внутренняя разводка по стоякам здания без разводки по квартирам.

На промежуточных этажах установлена телефонная распределительная коробка на 10 абонентов, к которой в дальнейшем по отдельному договору подключается абонент.

### Телевидение

Для подключения абонентов на каждом этаже в слаботочной части ЩЭ установлены ответвители ОТА. Прокладка абонентской сети от ЩЭ до квартиры и подключение к ответвителю на этаже осуществляется за счет собственника помещения.

### Домофон

В жилом доме предусмотрена система домофонной связи с учетом наличия в подъезде помещения консьержа. Для этого на входной двери центрального входа установлен вызывной блок (аналог типа «VIZIT-N-100»).

В неподвижную створку входной двери установлена вызывная панель домофона, позволяющая осуществлять набор номера квартиры для непосредственного вызова, набор «Ключа» для открытия двери или открытие двери с помощью персонального идентификатора.

Электромагнитный замок установленный с внутренней стороны создает необходимое усилие, препятствующее свободному открыванию двери. Для выхода из подъезда используется кнопка "выхода".

## 8.6 Пожарная сигнализация

Система автоматической пожарной сигнализации, установленная в жилом доме, предназначена для своевременного обнаружения очага возгорания, информирования людей о пожаре и управления инженерными системами здания.

В соответствии с требованиями нормативной документации установлено следующее оборудование:

- в прихожей квартиры – 3 тепловых пожарных извещателя и ручной пожарный извещатель;
- в помещениях квартиры (за исключением санузлов и ванных комнат) – автономный пожарный извещатель.

В случае обнаружения пожара на посту диспетчера срабатывает пульт управления С2000М, который выдаёт звуковой сигнал и указывает зону срабатывания, автоматически включается система оповещения о пожаре, отключаются лифты и опускаются на 1-й посадочный этаж.

**При проведении ремонтных и отделочных работ:**

- автономные пожарные извещатели в помещениях квартиры демонтируются и устанавливаются на чистовом потолке;
- для демонтажа и установки на чистовой потолок дымовых извещателей, расположенных в прихожей, необходимо вызвать представителя эксплуатирующей организации для отключе-

ния на время ремонтных работ данных извещателей от общедомовой системы автоматической пожарной сигнализации.

Самостоятельные попытки отключения могут привести к срабатыванию пожарной сигнализации с включением звуковых оповещателей на этажах и отключением лифта.

### **Ведомость нормативных документов**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004г. № 188-ФЗ.
2. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).
3. СП 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП "31-01-2003".
4. СП 50.13330.2012 "Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003".
5. СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям.
6. ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
7. ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.
8. ГОСТ 30777-2001 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.