



Тюменская  
домостроительная  
компания

Опыт - основа надёжности



# ИНСТРУКЦИЯ

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

(для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

г. Тюмень

2018 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения .....	2
2. Сведения об основных конструкциях .....	4
3. Правила эксплуатации деревянных оконных блоков .....	6
4. Правила эксплуатации витражей и оконных конструкций из ПВХ-профиля .....	9
5. Правила эксплуатации витражей, оконных и балконных конструкций из алюминиевого профиля.....	13
6. Указания по эксплуатации блоков дверных стальных (металлических дверей).....	15
7. Вентиляция помещений .....	17
8. Основные указания по эксплуатации инженерных систем	
8.1. Электроосвещение, электрооборудование .....	20
8.2. Система отопления .....	23
8.3. Системы водоснабжения и водоотведения .....	24
8.4. Системы связи .....	26
9. Требования пожарной безопасности .....	27
10. Санитарно-эпидемиологические требования .....	29
11. Переоборудование и перепланировка .....	30
12. Требования к внешнему виду фасадов жилого дома .....	31
13. Усадочные трещины в жилых домах .....	31
14. Используемые нормативные акты .....	32



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

---

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Инструкция по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного дома (далее по тексту - Инструкция) разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Инструкция содержит необходимые данные для собственников, а также иных лиц, постоянно или временно проживающих в жилых помещениях (квартирах) многоквартирного дома, собственников или арендаторов нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Действующее законодательство возлагает на граждан - пользователей помещениями обязанности: бережно относиться к занимаемому помещению; использовать помещение в соответствии с его назначением.

Важнейшая обязанность собственника помещения - обеспечить его сохранность, увеличить срок его службы, грамотно организовать его содержание и ремонт.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. [1]. Собственники жилых и нежилых помещений, а также управляющая организация, несут ответственность за сохранность общего имущества многоквартирного дома и надлежащую эксплуатацию здания в целом в соответствии с заключенным договором управления многоквартирным домом. Собственники здания или управляющая организация обеспечивают сохранность всей, полученной от застройщика, проектной и исполнительной документации на здание и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, капитального ремонта и реконструкции жилых зданий, обеспечения сохранности и содержания жилищного фонда устанавливают Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170) [2].

Техническая эксплуатация жилищного фонда в соответствии п.1.8 Правил [2], включает в себя:

- управление жилищным фондом;
- санитарное содержание;



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

- техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

б) осмотры;

в) подготовка к сезонной эксплуатации;

г) текущий ремонт;

д) капитальный ремонт.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны:

- содержать помещения в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями;

- обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов жилого дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций;

- незамедлительно сообщать управляющей организации об обнаружении неисправности инженерных сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;

- не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с управляющей организацией;

- в случае необходимости принимать решения о проведении капитального, текущего и срочного ремонта;

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



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

**Правильная техническая эксплуатация** достигается:

- соблюдением и выполнением требований настоящей Инструкции;
- поддержанием её первоначального (проектного) состояния конструкций и инженерных систем;
- соблюдением и обеспечением проектных условий, параметров и режимов эксплуатации конструкций и элементов (температурно-влажностного режима, санитарно-гигиенических требований и др.);
- своевременным и качественным проведением текущего ремонта;
- проведением профилактических мероприятий по пожарной безопасности.

## **2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ**

Конструктивная система жилого дома – рамно-связевый сборно-монолитный железобетонный каркас. Конструктивная система встроенно-пристроенных нежилых помещений и паркинга – рамный сборно-монолитный железобетонный каркас с участками несущих стен. Данные системы подразумевают наличие несущих колонн, диафрагм жесткости и перекрытий из многопустотных плит, опертых на монолитные ригеля. В пространстве помещения могут находиться как несущие, так и ненесущие элементы каркаса, поэтому, при принятии решения о нарушении целостности любых конструктивных элементов здания следует обратиться в ОАО ”ТДСК”.

Полезная информация:

- железобетонные фундаменты (жилого дома – комбинированный свайно-плитный, встроенно-пристроенных помещений и паркинга – свайный с монолитным железобетонным ростверком);
- наружные стены жилого дома (цокольный этаж – бетонные блоки, кладка из керамического кирпича с участками утепления; 1-й этаж – самонесущая кладка из ячеистых блоков толщиной 200 мм с поэтажным опиранием; 2-й и типовые этажи – самонесущая слоистая кладка из ячеистых блоков и силикатных блоков с утеплением минераловатными плитами общей толщиной 400 мм с поэтажным опиранием, облицовка – по технологии «Мокрый фасад»);
- наружные стены встроенно-пристроенных нежилых помещений и паркинга (цокольный этаж – бетонные блоки, кладка из керамического кирпича; 1-й этаж и паркинг – кладка из керамического кирпича; 1-й и 2-й этажи офисной части самонесущая слоистая кладка из ячеистых блоков и силикатных блоков с



Тюменская  
домостроительная  
компания

**Опыт - основа надёжности**

**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

утеплением минераловатными плитами общей толщиной 400 мм с поэтажным опиранием; облицовка – по технологии «Мокрый фасад»);

- внутренние стены жилого дома (сборные железобетонные диафрагмы жесткости толщиной 200 мм, самонесущая кладка из ячеистых блоков и силикатных блоков толщиной 200 мм, самонесущая слоистая кладка из керамического кирпича с утеплением минераловатными плитами общей толщиной 250 мм);

- внутренние стены встроенно-пристроенных нежилых помещений и паркинга (самонесущая кладка из ячеистых блоков и силикатных блоков толщиной 200 мм, кладка из керамического кирпича);

- перегородки жилого дома (кладка из керамзитобетонных блоков толщиной 90 мм, слоистая кладка из ячеистых блоков, силикатных блоков, керамзитобетонных блоков толщиной 200 мм, кладка из полнотелого керамического кирпича толщиной 120 мм);

- перегородки встроенно-пристроенных нежилых помещений и паркинга (кладка из полнотелого керамического кирпича толщиной 120 мм);

- перекрытия жилого дома (панели перекрытия железобетонные многопустотные в сочетании с монолитными ригелями толщиной 220 мм и 350 мм, монолитные участки толщиной 220 мм);

- перекрытия встроенно-пристроенных нежилых помещений и паркинга (монолитное железобетонное толщиной 200 мм в сочетании с монолитными капителями над цокольным и 1-м этажами, панели перекрытия железобетонные многопустотные по монолитным ростверкам толщиной 500 мм – пол цокольного этажа);

- покрытие жилого дома (панели перекрытия железобетонные многопустотные в сочетании с монолитными ригелями толщиной 220 мм и 350 мм, монолитные участки толщиной 220 мм);

- покрытие встроенно-пристроенных нежилых помещений и паркинга (монолитное железобетонное толщиной 250 мм в сочетании с монолитными капителями над 1-м этажом паркинга толщиной 200 мм в сочетании с монолитными капителями над 2-м этажом офисной части);

Для осуществления естественной вытяжной вентиляции смонтированы самонесущие вентиляционные шахты с 1-го по 16-й этажи из сборных



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

железобетонных блоков, с 17-го по 22-й этажи – оцинкованные металлические воздуховоды.

Кровля – плоская, наплавленная с теплым чердаком.

Ограждения лоджий и балконов – металлические.

**Внимание!** Лоджии и балконы являются неотапливаемыми холодными нежилыми помещениями и не входят в перечень жилых, подсобных помещений квартиры, являются и служат для защиты от пыли, транспортного шума и ветра. Конструкция остекления лоджии не является наружной ограждающей конструкцией здания и, соответственно, к ней не предъявляются соответствующие требования по изоляции как к конструкции, установленной в жилом отапливаемом помещении. Проектом не предусмотрено герметичное примыкание рамы остекления (витража) лоджии (балкона) к конструкциям и элементам здания (сама конструкция также не обеспечивает 100% герметичность). В конструкциях балконной рамы (витража) не предусмотрено герметичное примыкание стыков между элементами рамы (витража) и остекления к фальцу и штапику. Площадь лоджии (балкона) не входит ни в жилую, ни в общую площадь приобретаемой собственником квартиры, а конструкция лоджии (балкона) является дополнительным путём эвакуации (аварийным выходом) людей при возникновении пожара.

### **3. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ДЕРЕВЯННЫХ ОКОННЫХ БЛОКОВ**

Во всех жилых помещениях жилого дома установлены деревянные окна евростандарта, которые отличаются высокой плотностью всех соединений в закрытом состоянии. Таким образом, в помещениях накапливается влага (особенно на кухне), которая выпадает на стеклопакетах в виде запотевания и конденсата. Для предупреждения подобных явлений необходимо снижать влажность в помещениях путем регулярного проветривания через оконные створки.

**Внимание!** Причиной появления конденсата на внутренней поверхности стеклопакетов оконных блоков может являться:

- неэффективность приточно-вытяжной вентиляции;
- повышенная влажность;
- недостаточная температура теплоносителя в системе теплоснабжения;



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

- неправильная установка подоконной доски (не перекрывайте поток теплого воздуха от радиаторов отопления к оконным блокам: при установке подоконника необходимо учесть, что передний край подоконной доски должен находиться посередине радиатора; если же возникла необходимость в установке подоконника с большим выпуском, его обязательно нужно оснастить вентиляционной системой, восстанавливающей правильный теплообмен, и укрепить снизу уголками (кронштейнами)).

Первые два пункта необходимо устранить путем сквозного проветривания. Периодичность проветривания в течение дня 3-4 раза по 15 мин и каждое утро в течение 20-30 минут (особенно спальную комнату и кухню) путем открывания створки окна. Кроме этого, рекомендуется дополнительное проветривание после влажной уборки квартиры. В зимнее время рекомендуется не прибегать к длительному проветриванию открытием створки окна, чтобы избежать охлаждения откосов и их порчи.

**Внимание!** Во избежание деформации полотна балконной двери не рекомендуется оставлять ее открытой для проветривания на длительное время.

В первый год после ввода жилого дома в эксплуатацию собственникам квартир следует регулярно обеспечивать проветривание в любое время суток. Это способствует ускорению стабилизации относительной влажности, исключает появление конденсата на стенах, потолках и окнах.

**Внимание!** Во время ремонта квартиры, а также некоторое время после его окончания, необходимо интенсивно просушивать и вентилировать помещение, так как строительные материалы на водной основе (цементные растворы, краски, клей и т.п.) выделяют большое количество влаги. Необходимо учитывать, что отсутствие отопления, воздухообмена и высокая влажность в помещении приводят к покоробленности, рассыханию и появлению плесени на деталях окна.

Штукатурные и отделочные работы рекомендуется проводить при положительной температуре наружного воздуха. Необходимо исключить попадание лакокрасочных, штукатурных, шпатлёвочных и других составов на изделие.

**Внимание!** В каждом деревянном евроокне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри него влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически очищать их от загрязнения и засорения.



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

---

Окна покрыты водно-дисперсионной полуглянцевой акриловой эмалью, специально разработанной для окрашивания окон. Она придает древесине стойкий водоотталкивающий эффект, имеет высокий адгезионный слой, защищает от погодных изменений и ультрафиолетовых лучей. В зависимости от условий эксплуатации по истечении 4-5 лет может возникнуть необходимость обновить покрытия окна.

Деревянные окна требуют ухода. Под этим понимается не только ремонт и покраска, но и поддержание в исправности оконных проемов, запорных механизмов и систем уплотнения. Деревянные окна, выходящие на юг, нуждаются в более частом уходе, чем другие. Их необходимо осматривать ежегодно. При этом особенно важно проверять состояние нижнего бруска оконной рамы и переплета. Деревянные окна, выходящие на север, запад и восток, нуждаются в профилактических мероприятиях с периодичностью один раз в 3-5 лет.

Чтобы обеспечить долговечность установленных в вашей квартире деревянных окон, необходимо соблюдать ряд условий их эксплуатации:

- при закрывании окна не следует сильно хлопать створками;
- конструкцию окна, стекла и стеклопакеты нужно беречь от воздействия ударных нагрузок, а так же от воздействия высоких температур (кипятков и т.п.), не следует царапать деревянное окно острыми предметами, наждачной бумагой и другими абразивами;
- недопустимо обрабатывать окна нитролаками, органическими растворителями, разбавителями лака, рекомендуется использовать средства для ухода за мебелью;
- не допускается попадание в фурнитуру песка, грязи и строительного раствора, рекомендуется производить смазку фурнитуры не реже 1 раза в год специальным маслом.

Уплотнители окон изготовлены из современного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению. Для продления срока его эксплуатации, т.е. сохранения эластичности и способности задерживать сквозняки и ливни, необходимо один-два раза в год очищать их от грязи и протирать специальными средствами для резиновых изделий. Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. После этого уплотнители на вашем окне останутся эластичными и водоотталкивающими.



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

Собственники обязаны в зимнее время года производить очистку оконных карнизов, свесов, отливов и т.д. в своей квартире.

Основные требования техники безопасности при эксплуатации деревянных оконных и балконных блоков:

- запрещается прикладывать чрезмерные усилия и механические воздействия к элементам окна или балконной двери;
- запрещается класть под створку окна или дверное полотно, равно как в проём между створкой или дверью, посторонние предметы;
- запрещается держать открытыми окна или двери при сильном ветре или в грозу.

#### **4. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ВИТРАЖЕЙ И ОКОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ ИЗ ПВХ-ПРОФИЛЯ**

На 1-м и 2-м этажах жилого дома установлены оконные конструкции из ПВХ-профиля.

Правила эксплуатации являются обязательными, за исключением специально оговоренных в тексте, как рекомендуемые или справочные материалы.

По своей общей конструкции окна из ПВХ это полые многокамерные поливинилхлоридные профили армированные стальными усилительными вкладышами. Все сопряжения профилей со стеклопакетом, а также открывающейся и неоткрывающейся частей оконного блока защищены уплотнениями. Уплотнения предотвращают попадание влаги внутрь помещения и сквозное продувание окна.

Для безопасной эксплуатации оконных конструкций необходимо выполнять следующие правила:

- запрещается прикладывать чрезмерные усилия к элементам окна (например, навешивать тяжести на створку и т.п.);
- запрещается класть под створку окна или в проём между створкой и коробкой посторонние предметы;
- не допускайте нажима створки на оконные откосы при её открывании;
- при ветре и сквозняке окна и балконные двери должны быть закрыты;
- также обращаем Ваше внимание на опасность защемления рук между



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

---

створкой и коробкой (в момент их нахождения в проёме);

- не допускайте механического воздействия на стеклопакеты, ПВХ – профиль и нанесения царапин на их поверхности.

Все операции с оконной ручкой следует проводить без чрезмерных усилий и только при закрытой створке.

Обратите внимание! Если в результате неправильной эксплуатации створка повисла на нижней петле и откинутых ножницах, не пугайтесь!

Для восстановления нормального функционирования окна проделайте следующие операции (возможно Вам потребуется помощь второго человека):

Надавите (или попросите помощника) на откинутый край створки перпендикулярно к ее поверхности, чтобы верхний угол створки подошел к петле, поверните ручку в горизонтальное положение, ножницы на створке и раме должны соединиться.

При проведении в дальнейшем строительно-ремонтных работ профиль и фурнитура должны быть защищены во избежание повреждений. Прежде всего, после окончания монтажных работ, например оштукатуривания и других ремонтных работ, необходимо удалить все загрязнения. При проведении в помещении сварочных работ или работ с использованием отрезной машинки изделия должны быть надежно защищены от попадания раскаленных частиц металла на поверхность стеклопакета и профиля.

Для поддержания правильного функционирования изделий необходимо регулярно два раза в год проводить периодическое обслуживание оконных конструкций. К периодическому обслуживанию изделий относится:

- смазка подвижных элементов фурнитуры;
- очистка водоотводящих (дренажных) отверстий от грязи;
- осмотр и очистка резинового уплотнения;
- осмотр крепежных элементов.

За стеклопакетом не требуется никакого специального ухода, за исключением защиты его от любых механических воздействий, способных нарушить его герметичность.

Для более качественного ухода за окнами рекомендуется использовать специальную «аптечку», которую можно приобрести в офисах фирм производителей оконных блоков или специализированных магазинах. Аптечка состоит из 3-х специальных компонентов:



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

- средство по уходу за ПВХ – профилем с регенерирующими свойствами;
- средство для смазки фурнитуры;
- средство по уходу за резиновыми уплотнителями.

По своему химическому составу ПВХ – профиль устойчив к атмосферным воздействиям и многим химическим соединениям, однако недостаточно устойчив к воздействию кислотных растворов и растворителей. Поэтому окна из ПВХ – профилей необходимо мыть обычным мыльным раствором или специальными моющими средствами, не содержащими растворителей, кислот или абразивных веществ. При использовании средства по уходу за профилем из специальной аптечки взболтайте его перед использованием, нанесите на влажную не цветную ветошь и протрите все доступные поверхности профиля.

Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнения или окрашивания. Для увеличения срока её использования и сохранения безупречного внешнего вида не менее 2-х раз в год смазывать все движущие составные части маслом не содержащим смол и кислот (например, техническим вазелином или машинным маслом). Не допускается применение чистящих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие фурнитуры.

Для более качественного обслуживания оконных приборов рекомендуется использовать средства по уходу за фурнитурой из специальной аптечки.

Уплотнители изготовлены из современного материала, который, тем не менее подвержен естественному старению. Для сохранения его эластичности необходимо два раза в год очищать резиновое уплотнение от грязи и протирать специальными средствами, при этом используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. После этого уплотнения останутся эластичными и водоотталкивающими.

Резиновые уплотнители не должны соприкасаться с концентрированными чистящими средствами или масляными субстанциями.

В каждом оконном блоке имеются водоотводящие отверстия для вывода наружу влаги. Водоотводящие отверстия расположены в нижней части коробки, их легко обнаружить, открыв створку.

При проведении периодического обслуживания необходимо осмотреть водоотводящие отверстия и при необходимости очистить их от загрязнений.

Возможные неисправности и методы их устранения.

#### 1. Конденсация влаги



Тюменская  
домостроительная  
компания

**Опыт - основа надёжности**

Оконные конструкции из ПВХ–профиля обладают высокой герметичностью, что является одним из достоинств, поскольку обеспечивают высокие тепло – и звукоизоляционные характеристики. С другой стороны повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно–влажностного режима в помещении и, как следствие, к возможному конденсированию избыточной влаги на поверхностях профиля и стеклопакетов.

На процесс конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов или профиля влияет величина влажности воздуха. Влажность воздуха величина переменная, она может меняться в зависимости от многих факторов. Причинами повышенной влажности могут быть проведение ремонта в квартире, приготовление пищи, стирка и сушка белья, наличие большого количества комнатных растений, плохая работа вентиляции, наконец, просто дыхание человека. Для конденсации влаги достаточно, чтобы теплый влажный воздух соприкоснулся с холодной поверхностью, и именно оконные конструкции зачастую являются самым холодным местом в помещении.

Наиболее простой и эффективный способ понижения влажности – регулярное проветривание помещений. При появлении конденсата откройте окно и оставьте его на некоторое время в наклонном положении. Также необходимо хорошо проветривать помещение в период интенсивного выделения влаги (приготовления пищи, стирки и сушки белья и т.д.) и сразу после этого. Выбор способа проветривания решается в каждом случае индивидуально, в зависимости от условий эксплуатации. Обязательно следует проверить и наладить работоспособность вытяжной вентиляции!

После строительства и проведения ремонта в помещениях иногда нарушается их температурно – влажностный режим, но со временем он приходит в норму. Этот период, как правило, занимает один-два отопительных сезона.

Не перекрывайте поток теплого воздуха от радиаторов отопления к оконным конструкциям. Для обеспечения свободной циркуляции воздуха в помещении не зашивайте отопительные элементы.

## 2. Возможные неисправности фурнитуры

Оконные блоки оснащены фурнитурой, она проста в эксплуатации, качественные материалы и антикоррозионное покрытие гарантирует долгий срок её эксплуатации. Однако, из-за неправильной эксплуатации фурнитуры в ряде случаев возможны нарушения в её работе: заедание, оконная ручка может плохо поворачиваться и т.п. Возможные причины этого – засорение фурнитуры



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

(например, строительным мусором) или чрезмерный износ подвижных элементов, вызванный отсутствием смазки.

Если оконная ручка разболталась, необходимо приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть её из вертикального положения в горизонтальное и затянуть винты. Оконная ручка будет плотно зафиксирована.

При ухудшении звукоизоляционных качеств оконных (дверных) блоков или появления признаков повышенной воздухопроницаемости необходимо проверить качество прижатия уплотнителей оконных притворов.

**Внимание!** Лоджии и балконы являются неотапливаемыми холодными нежилыми помещениями и не входят в перечень жилых, подсобных помещений квартиры, являются и служат для защиты от пыли, транспортного шума и ветра. Конструкция остекления лоджии не является наружной ограждающей конструкцией здания и, соответственно, к ней не предъявляются соответствующие требования по изоляции как к конструкции, установленной в жилом отапливаемом помещении. Проектом не предусмотрено герметичное примыкание рамы остекления (вitraжа) лоджии (балкона) к конструкциям и элементам здания (сама конструкция также не обеспечивает 100% герметичность). Площадь лоджии (балкона) не входит ни в жилую, ни в общую площадь приобретаемой собственником квартиры, а конструкция лоджии (балкона) является дополнительным путём эвакуации (аварийным выходом) людей при возникновении пожара.

## **5. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ВИТРАЖЕЙ, ОКОННЫХ И БАЛКОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ ИЗ АЛЮМИНИЕВОГО ПРОФИЛЯ**

Алюминиевые конструкции предусмотрены в качестве частично или полностью светопрозрачных ограждений. Изделия оснащены поворотными створками.

При проведении строительных работ смонтированные алюминиевые конструкции рекомендуется защищать пленкой, а створки изделий должны быть закрыты во избежание повреждения створочных приборов и уплотнителей. После проведения строительных работ необходимо очистить и смазать узлы оконных приборов.

В период эксплуатации алюминиевых витражей необходимо:

- содержать их в чистоте и порядке;



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

---

- при загрязнении поверхности конструкций и заполнений использовать мягкие ткани или поролон, смоченные в мыльном (слабощелочном) растворе, затем промыть чистой водой (температура воды не должна превышать 50°C); мыть окна рекомендуется 1-2 раза в год;

- для защиты уплотнителей от старения и продления срока их эксплуатации, т.е. сохранения эластичности и способности задерживать сквозняки и воду, один-два раза в год очищать их от грязи и протирать специальными средствами на основе силикона; для обработки использовать хорошо впитывающую ткань; для чистки можно использовать силиконовое масло;

- регулярно проводить проверку уплотнителей на предмет их повреждения (в случае необходимости должна производиться замена);

- следить за состоянием дренажных каналов, и время от времени очищать их от грязи;

- при чистке стекла никогда не удалять загрязнения жесткими или острыми предметами, а применять обычные бытовые очистители для стекла и воду. Не удалять остатков строительного раствора или другие прилипшие абразивные загрязнения водой и губкой, а осторожно соскоблить их бритвенным лезвием, которое держать горизонтально стеклу;

- при закрывании створки визуально контролировать полноту и равномерность притвора (не должно быть зазора между уплотнением створки и коробкой в зоне притвора);

- четко выполнять переключение ручки из положения закрыто-открыто и только после этого производить необходимое открывание;

- для обеспечения нормального функционирования фурнитуры регулярно, не реже двух раз в год, собственником необходимо производить их техническое обслуживание, которое включает в себя:

а) осмотр всех узлов и надежность их крепления;

б) проверку работоспособности;

в) смазку трущихся поверхностей маслом, не содержащим кислот или смол.

**Внимание!** Не допускается:

- демонтировать и изменять конструкции металлических ограждений балконов (лоджий) и офисных помещений;

- вынимать створки из рамы;



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

- нагружать установленные алюминиевые конструкции сторонними предметами;
- устанавливать на алюминиевые конструкции дополнительные приборы;
- даже временное размещение поблизости от конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание алюминиевого профиля и стекла;
- соударение створки и рамы конструкции при открывании и закрывании;
- оставлять створки в открытом положении при сильном ветре;
- обрабатывать конструкции нитролаками, органическими растворителями и разбавителями;
- чистить поверхности алюминиевых профилей и заполнения чистящими средствами, содержащими абразивные материалы;
- запрещается класть под створку или в проем отодвинутой створки между створкой и рамой посторонние предметы.

**Внимание!** Лоджии и балконы являются неотапливаемыми холодными нежилыми помещениями и не входят в перечень жилых, подсобных помещений квартиры, являются и служат для защиты от пыли, транспортного шума и ветра. Конструкция остекления лоджии не является наружной ограждающей конструкцией здания и, соответственно, к ней не предъявляются соответствующие требования по изоляции как к конструкции, установленной в жилом отапливаемом помещении. Проектом не предусмотрено герметичное примыкание рамы остекления (вitraжа) лоджии (балкона) к конструкциям и элементам здания (сама конструкция также не обеспечивает 100% герметичность). Площадь лоджии (балкона) не входит ни в жилую, ни в общую площадь приобретаемой собственником квартиры, а конструкция лоджии (балкона) является дополнительным путём эвакуации (аварийным выходом) людей при возникновении пожара.

## **6. УКАЗАНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ БЛОКОВ ДВЕРНЫХ СТАЛЬНЫХ (МЕТАЛЛИЧЕСКИХ ДВЕРЕЙ)**

Двери стальные состоят их трех основных элементов: дверной коробки, дверного полотна и петель для навески полотна на коробку. Дверное полотно и дверная коробка связываются между собой приваренными к ним шарнирными навесами на подшипниках (петлями), которые обеспечивают свободное открывание двери.



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

Собственники квартир и нежилых помещений обязаны выполнять указания по эксплуатации и уходу за дверями:

- смазывать шарнирные навесы и все доступные трущиеся поверхности запирающих механизмов тонким слоем смазки «Литол-24» или «WD-40» не реже одного раза в 4 месяца;

- протирать резиновый уплотнитель силиконовым маслом не реже одного раза в 4 месяца;

- в случае загрязнения поверхностей с ламинированными и порошковыми покрытиями: протирать тканью с использованием обычных моющих средств, не содержащих абразивных материалов и агрессивных компонентов, с последующей протиркой насухо, применение при чистке твердых приспособлений (по типу металлических, пластиковых скребков) не допускается;

- запрещается закрывать дверь при выдвинутых ригелях запирающих устройств во избежание повреждения окрашенной поверхности дверной коробки и самого запирающего устройства;

- производить запирание замков только после того, как убедитесь, что дверь закрыта на защелку замка;

- при открывании и закрывании замков ключом не поворачивать ручку, снимающую дверь с защелки, в противном случае, при работе замка и задвижки уплотнитель двери создает сильное боковое давление на ригель замков, что приводит к увеличению усилия открывания (закрывания) замков и может привести к поломке ключа;

- в процессе эксплуатации поворотной ручки привода защелки замка происходит постепенное откручивание винта стопорения ручки; при появлении признаков ослабления винта необходимо произвести затяжку стопорного винта ключом-шестигранником (винт расположен с нижней стороны ручки); эксплуатация ручки при ослабленном стопорном винте может привести к ее поломке;

- за ущерб, возникший в результате использования изделия не по назначению или воздействия третьих лиц, ответственность несет только собственник квартиры или нежилого помещения.

**Гарантийному ремонту не подлежат изделия:**

- с повреждениями механического характера вследствие несоответствующих условий эксплуатации;



Тюменская  
домостроительная  
компания

**Опыт - основа надёжности**

**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

- с признаками самостоятельного ремонта, в том числе самостоятельной разборки запирающих устройств;
- после взлома;
- с поломкой замков, ригелей и другой фурнитуры, вызванной их небрежной эксплуатацией.

**Внимание!** В случае поломки или заклинивания замков входных металлических дверей марки «Бульдорс» необходимо обращаться в ОАО «ТДСК» для выставления претензии производителю дверных блоков, в пределах гарантийных обязательств.

## 7. ВЕНТИЛЯЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

Для обеспечения в помещениях нормируемых параметров микроклимата и поддержания чистоты воздуха в квартирах жилого дома предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением воздуха через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях, санузлах или ваннах в соответствии со СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» [3], СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» [4].

Вытяжные вентиляционные каналы с 1-го по 16-й этажи из сборных железобетонных блоков, с 17-го по 22-й этажи – оцинкованные металлические воздуховоды. Вытяжной воздух через вентиляционную жалюзийную решетку поступает в канал попутчик, затем поднимается на один этаж и, не доходя до такого же индивидуального канала вышерасположенной квартиры, выходит через отверстие в общий сборный канал, где воздух продолжает свое движение в пространство «теплого чердака» и далее в атмосферу через центральную вытяжную шахту.

Для более эффективной работы вытяжной вентиляции на 22 этаже устанавливаются канальные бытовые вентиляторы.

Приток воздуха системы естественной вентиляции осуществляется путем поступления наружного воздуха через регулируемые оконные створки. Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из помещений квартиры и офисов, нарушается микроклимат, что может привести к опрокидыванию воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

**Внимание!** Для обеспечения требуемой кратности воздухообмена в помещениях необходимо соблюдать следующие требования:

- не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода;
- запрещается изменение схемы вентиляции, нарушение целостности вентиляционных каналов путем уменьшения их площади сечения;
- если во внутренней перегородке между санузлом и ванной комнатой предусмотрено вентиляционное отверстие, перекрывать его не допускается;
- не допускается прятать отверстия вентканала под натяжной потолок.

В ванной комнате и санузле рекомендуется устанавливать дверные коробки без порогов или, в случае наличия порогов, устанавливать двери с вентиляционным отверстием.

Устранение конденсата на трубах водопровода в ванных комнатах, прихожих и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях.

**Внимание!** Устанавливая вытяжной зонт («вытяжку») над плитой в кухне, помните:

- вытяжной зонт не предназначен для вентиляции кухни, он служит только для удаления загрязненного воздуха, находящегося в небольшом пространстве над плитой; «вытяжка» не справляется с воздухом, который поднялся к потолку;
- нельзя перекрывать вентиляционное отверстие кухни воздуховодом от «вытяжки» без предварительного конструктивного изменения воздуховода, которое обеспечивает работоспособность естественной вентиляции кухни при неработающей «вытяжке».

Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к появлению плесени. Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45% [4].

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

1. В систему отопления дома подается **недостаточно горячий теплоноситель**.

В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления жилого дома, температура воздуха в квартире низкая и собственники, во избежание



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха. В результате, излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: на стеклопакетах окон (окно «плачет»), на профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»), на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, вследствие низкой температуры воздуха в квартире, внутренние поверхности ограждающих конструкций также имеют пониженную температуру.

При эксплуатации жилого дома обслуживающая организация должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома.

**2. Неправильная** эксплуатация квартиры и нежилых помещений собственниками.

В отопительный период времени при нормальной (требуемой) температуре теплоносителя в системе отопления жилого дома необходимо осуществлять проветривание помещений, для нормальной работы естественной вентиляции, чтобы исключить повышения влажности внутреннего воздуха, образование конденсата на различных поверхностях и, как следствие, плесени.

**3. Чердачное помещение жилого дома (теплый чердак) не надлежащим образом подготовлено** к эксплуатации в зимний период времени: межсекционные двери на чердаке дома часто остаются открытыми. Вследствие этого, происходит опрокидывание воздушного потока в системе вентиляции подъезда и вместо вытяжки система вентиляции начинает работать на приток (выброс воздуха осуществляется через вентиляционную шахту соседнего подъезда). В результате происходит падение температуры воздуха и температуры поверхности конструкций на чердаке дома до отрицательных значений. При эксплуатации жилого дома двери в теплом чердаке должны находиться в закрытом положении, а температура воздуха и конструкций на чердаке должна быть не ниже +12° С.

Для обеспечения дополнительного притока свежего воздуха, в жилых комнатах квартир с 17 по 22 этажи предусмотрено устройство приточного стенового клапана инфильтрации воздуха «КИВ».

Конструкция приточного клапана «КИВ» позволяет непрерывно в течение дня проветривать квартиру, не открывая окон, при этом он обеспечивает защиту от насекомых, пыли и регулировку количества поступающего воздуха. Вероятность образования конденсата снижается до минимума, пропадает ощущение «духоты», свойственное помещениям с герметичными окнами, в



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

квартире нормализуется уровень влажности, обеспечивается необходимый для комфорта и хорошего самочувствия воздухообмен.

Приточный клапан инфильтрации воздуха «КИВ» представляет собой пластиковую трубу наружным диаметром 133 мм. Труба устанавливается в наружную стену жилого дома и с уличной стороны закрывается литой алюминиевой решеткой с сеткой. В трубе располагается теплошумоизоляция. Внутри помещения ставится специальный оголовок из белого пластика с фильтром и заслонкой, позволяющей регулировать поток воздуха.

Регулировка количества поступающего воздуха осуществляется с помощью рукоятки на оголовке или специального шнура, в случае если клапан расположен высоко. На оголовке клапана расположена шкала, указывающая на степень открывания клапана. Клапан имеет плавную регулировку вплоть до полного закрытия.

**Внимание!** При длительном отсутствии людей в помещениях, чтобы исключить «застойный дух», может возникнуть необходимость в минимальном проветривании. Для этого в лопастях заслонки имеются заглушки, которые можно удалить. В этом случае при закрытии заслонки будет обеспечено минимальное проветривание.

Обслуживание стенового клапана «КИВ» сводится к очистке:

- фильтра в оголовке (промывается водой примерно раз в 3 месяца);
- патрубка в стене при помощи пылесоса (примерно раз в 6 месяцев);
- наружной решетки от тополиного пуха и других крупных загрязнений (один раз в год).

## **8. ОСНОВНЫЕ УКАЗАНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ**

### **8.1. Электроосвещение, электрооборудование**

Для распределения электроэнергии по квартирам в внеквартирных коридорах устанавливаются этажные щиты. В щитах вводные автоматические выключатели 63 А (80 А для 22 этажа).

В каждой квартире предусмотрена установка щитка квартирного ЩК, в котором установлены: электронный 2-тарифный счетчик «Меркурий 200.02» (класс точности – 1), автоматы защиты групповых линий и УЗО (устройство защитного отключения) в розеточную группу. На DIN-рейках установлены



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

автоматические выключатели 10А (осветительные сети), 10А (розеточные сети) и 40А (электроплита). На розеточные сети предусмотрена установка УЗО 16А.

УЗО предназначено для защиты от токов утечки при повреждении изоляции, которые могут стать причиной поражения человека электрическим током или стать причиной возгорания.

От этажного щитка к щитку, расположенному в квартире, проложен кабель ВВГнг-LS-3х10мм<sup>2</sup> (ВВГнг-LS-3х16мм<sup>2</sup>- на 22 этаже).

Групповые сети в квартире выполняются 3-х проводным (определяется проектом):

В каждой квартире предусмотрена линия питания электрозвонка кабелем ВВГнг(А)-LS-0,66.

В квартирах установлены розетки с заземляющими контактами и защитными шторками.

В пределах квартир электропроводка прокладывается скрыто. Кабель по квартирам проложен в слое штукатурки, в пустотах плит перекрытия, в гофрах в полу вышележащего этажа и в полу квартиры.

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

В ванных комнатах квартир предусмотрена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для чего в ванную от этажных щитков проложен кабель ВВГнг-LS-1х4мм<sup>2</sup>.

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

- необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов, состояние шин заземления; при наличии признаков подгорания или разрушения пластмассового корпуса автоматов, они должны заменяться новыми;

- профилактика электрических сетей не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях;

- проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием.

**Основные требования техники безопасности** при выполнении отверстий в конструкциях квартиры для исключения возможности поражения электрическим током или нарушения электропроводки:



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

- перед началом работы необходимо точно определить трассировку групповых линий электросети;

- работы выполнять при отключенных автоматических выключателях соответствующей группы электросети в помещении;

- применять для выполнения отверстий в ванной комнате и санузле только электродрель с двойной изоляцией, работающую во вращательном режиме.

**Внимание!** Не допускается:

- устраивать штрабы и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки (наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами);

- использование электроплит для обогрева помещений;

- осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей и другого электрического оборудования при включенном электропитании.

**Внимание!** Эксплуатация счетчика «Меркурий-200.02» производится строго по правилам эксплуатации и паспорта. Длительное время нахождения счетчика без питания от силовой сети может привести к посадке внутреннего источника питания и нарушению точности хода, внутренних часов счетчика электроэнергии (пункт 3.2 паспорта к счетчику: «при отключенном питании погрешность точности хода составляет  $\pm 5$  сек за одни сутки»).

Рекомендуемая освещенность искусственного освещения помещений квартиры согласно п.3.2.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий» [5] и п.4.10 СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» [6]:

- жилая комната, гостиная, спальня, кухня, кухня-столовая – 150Лк;

- детская – 200Лк;

- кабинет, комната отдыха – 200Лк;

- ванные, санузлы, коридоры, холл – 50Лк.

**Внимание!** Схемы прокладки сетей электроснабжения квартиры можно получить в управляющей компании. Заявки по вопросам работы систем электроснабжения необходимо направлять в аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании.



## **8.2. Система отопления**

Система отопления квартир выполнена горизонтальной, двухтрубной, периметральной, тройниковой с индивидуальным учетом тепла для каждого помещения. Прокладка трубопроводов из сшитого полиэтилена произведена в конструкции пола в защитном кожухе.

**Внимание!** При производстве отделочных работ в местах прокладки трубопроводов «защитных зон» запрещается сверление и штрабление пола во избежание повреждения проложенного трубопровода.

На каждом этаже в коридоре общего пользования предусмотрены узлы с установкой теплосчетчиков на каждую квартиру, отключающей и регулирующей арматуры, при помощи которой производится настройка системы. Для регулирования системы отопления квартиры необходимо вызвать квалифицированного специалиста во избежание разбалансировки системы.

Для каждой квартиры предусмотрен механический счетчик тепла.

В качестве нагревательных приборов в квартирах приняты радиаторы панельные «Ригто», конвекторы стальные настенные с кожухом типа «Универсал» средней глубины в лестничной клетке и вестибюле. Конвекторы и радиаторы отопления экологичны, пожаробезопасны и не препятствуют свободному перемещению воздушных потоков. Приборы отопления должны быть постоянно заполнены водой. Опорожнение системы отопления допускается только в аварийных случаях на срок, минимально необходимый для устранения аварии, но не более 15 суток в течение года.

**Внимание!** Без изменения проектно-сметной документации, выполненной в установленном порядке, запрещается производить:

- установку дополнительных нагревательных приборов или замену существующих нагревательных приборов системы отопления, увеличение поверхности их теплоотдачи, изменение схемы обвязки приборов и диаметров подводок;
- обогрев полов в помещениях квартиры средствами систем отопления;
- монтаж систем отопления на лоджиях и балконах;
- нарушения или демонтаж устройств заземления санитарно-технических приборов.

**Внимание!** Категорически запрещается дополнительная окраска радиаторов красками.



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

В процессе эксплуатации следует производить очистку отопительных приборов в начале отопительного сезона и 1-2 раза в течение отопительного периода. При очистке нельзя использовать растворители и абразивные материалы. Отопительные приборы следует протирать мягкой ветошью с использованием слабого мыльного раствора.

Не рекомендуется допускать полное перекрытие подвода теплоносителя к радиатору из системы отопления.

В случае слишком частой необходимости спуска воздуха из радиатора, что является признаком неправильной работы системы отопления, рекомендуется вызывать специалиста.

Во избежание замерзания воды в отопительных приборах, приводящего к их разрыву, не допускается обдув струями воздуха с отрицательной температурой (например, при постоянно открытой форточке или боковой створке окна).

**Внимание!** Заявки по вопросам работы систем отопления необходимо направлять в аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании.

### **8.3. Системы водоснабжения и водоотведения**

В ходе эксплуатации внутренних систем водоснабжения и канализации запрещается самовольно производить работы, которые влекут за собой нарушение режима эксплуатации этих систем, а также вызывают нарушение или ухудшение работы инженерно-технического оборудования жилого дома или отдельных помещений.

Система водоснабжения выполнена горизонтальной с индивидуальным учетом для каждого помещения. Прокладка трубопроводов из сшитого полиэтилена произведена в конструкции пола в защитном кожухе.

На каждом этаже в коридоре общего пользования предусмотрены узлы с установкой бытовых счетчиков расхода воды на трубопроводы горячего и холодного водоснабжения каждой квартиры, отключающей и регулирующей арматуры. Перед квартирными счетчиками воды с 3 по 5 этажи, с 10 и 11 этажи устанавливаются редукционные клапаны прямого действия «после себя» для снижения и поддержания постоянного давления и на 12-22 этажах, для защиты от гидравлических ударов. Самостоятельное изменение настроек клапана запрещено.

В каждой квартире выполнен выпуск из пола трубопроводов горячего и



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

холодного водоснабжения. Поквартирная разводка систем водоснабжения и водоотведения выполняется силами собственника.

При установке сантехнического оборудования самостоятельно либо с привлечением сторонней организации, собственник квартиры или нежилого помещения несет личную ответственность за качество установки и работу смонтированного оборудования.

При эксплуатации систем водоснабжения и канализации необходимо соблюдать следующие требования:

- категорически запрещается сливать в канализацию какие-либо строительные растворы, равно как и смывые со строительных емкостей и инструмента остатки растворов в разбавленном водой состоянии;

- не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

- не выливать в санфаянс (ванны, унитазы, раковины и умывальники) легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

- не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

- не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;

- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

- немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;

- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;

- при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25мм или жестким резиновым шлангом.

**Запрещается производить:**

- изменение способа установки счетчиков воды;

- обогрев полов в помещениях квартиры средствами систем отопления или горячего водоснабжения;



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

- нарушения или демонтаж устройств заземления санитарно-технических приборов.

В условиях повышенной влажности и резкого перепада температур на трубопроводах и счетчиках возможно образование водяного конденсата.

При оставлении квартиры или нежилого помещения без присмотра на длительный период (более чем на 1 сутки) рекомендуется перекрывать краны подачи холодного и горячего водоснабжения в квартиру.

**Внимание!** Краны шаровые обязательно открывать на полный ход. Использование шарового крана в качестве регулирующего устройства не допускается. Не полностью открытый шаровый кран может привести к повреждению уплотнительных прокладок. Закрытие и открытие крана производить со скоростью, предотвращающей гидроудар. Открывать и закрывать кран каждые 6 месяцев. Шаровый кран должен быть защищен от механических повреждений.

**Внимание!** Заявки по вопросам работы систем водоснабжения и канализации необходимо направлять в аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании.

#### **8.4. Системы связи**

Для приема TV-сигнала установлены телевизионные антенны на кровле здания. Аппаратура сети коллективного приема телевидения установлена на теплом чердаке в узле связи. Абонентские разветвители установлены в слаботочных отсеках этажных щитов. От абонентских разветвителей до телевизионных розеток квартир абонентский телевизионный кабель прокладывается скрыто в гофротрубе за потолком, в квартире скрыто в штрабе до розетки телевизионной.

Жилой дом оборудован устройствами домофонной связи (замочно-переговорными устройствами), позволяющими обеспечить содержание входных дверей в подъезде закрытыми на замок с дистанционным управлением из квартир и прямую связь из подъезда с квартирами. Установка квартирных переговорных устройств застройщиком не производится. Квартирные переговорные устройства (домофонные трубки) приобретаются и устанавливаются собственником помещения самостоятельно. Каждому собственнику выдается ключ Touch Memory (ТМ-ключ) для открывания замка входной двери.



**Внимание!** Запрещается устанавливать на крыше дома без разрешения эксплуатирующей организации индивидуальные антенны для телевизоров.

**Внимание!** Заявки по вопросам работы систем связи необходимо направлять в аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании.

## 9. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Проектом предусмотрена система пожарной сигнализации и автоматизации дымоудаления в жилой части дома. Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

### **Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:**

- систем автоматического удаления дыма (противодымная защита): для удаления продуктов горения и термического разложения, используются устройства и средства механической вытяжной противодымной вентиляции, установленные в коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком; система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара; для включения системы противодымной защиты предусмотрена кнопка, расположенная во внеквартирном коридоре; пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности (для удаления дыма из этажных коридоров); автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в прихожих квартир во внеквартирных коридорах или воспользовавшись дистанционно кнопкой, срабатывает система противопожарной защиты: открываются клапаны на этажах (где произошел пожар) и включаются вентиляторы для удаления дыма и создания подпора воздуха в шахты лифтов и лестничную клетку;

- систем обнаружения пожара: в помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены автономные пожарные извещатели (типа ИП 212 в соответствии с проектом), которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся появлением дыма (замену



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

элементов питания в автономных извещателях производят собственники квартир); в прихожих квартир установлены пожарные извещатели (типа ИП-212 в соответствии с проектом) и выполнена автоматическая пожарная сигнализация от приемно-контрольного прибора, установленного в помещении электрощитовой, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся повышением температуры; во внеквартирных коридорах мест общего пользования установлены дымовые пожарные извещатели (типа ИП 212 в соответствии с проектом) (при срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на пункт центрального наблюдения); также предусмотрено оповещение о пожаре с использованием звуковых оповещателей типа «Флейта-12В», установленных на путях эвакуации (в соответствии с проектом), при поступлении сигнала о пожаре с прибора пожарной сигнализации предусмотрен спуск лифтов на 1-ый этаж с открыванием дверей и дальнейшим отключением;

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

- эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре: для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания; эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл, переход по лестничной клетке, через балконы и лоджии;

- первичных средств пожаротушения: в здании имеется противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенными во внеквартирном коридоре каждого этажа в пожарных шкафах.

### **Внимание!**

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности.

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

- Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

на лоджию. Запрещается: отделка лоджий изнутри горючими материалами и загромождение путей эвакуации сгораемыми предметами.

Между перекрытиями каждого этажа в местах прохода канализационных стояков установлены противопожарные муфты.

Для защиты телеантенн и трубостоек от атмосферных разрядов предусмотрено устройство молниеотвода.

## **10. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

Собственники квартир и нежилых помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;

- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;

- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире.

Общие указания:

- если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;

- пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии не нарушении покоя жильцов дома;

- содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе;

- содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается.

Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

Для осуществления нормальной эксплуатации лоджий, исключения образования на стеклах конденсата необходимо обеспечить её постоянное проветривание.



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

---

Не рекомендуется использовать лоджию для сушки белья.

**Внимание!** Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен, необходимо соблюдать следующие условия: не устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

## 11. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА

Все перепланировки, реконструкции, изменения строительного проекта по архитектурно-строительной части и внутридомовым инженерным сетям выполняются только после получения согласования с ОАО «ТДСК», как с автором проекта, и получения разрешения на производство работ в Управе соответствующего административного округа г. Тюмени.

Под переоборудованием квартиры понимается: перенос нагревательных сантехнических приборов; переоснащение и устройство туалетов, ванных комнат, в местах, не предусмотренных проектом, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов; перенос электрических сетей.

Под перепланировкой квартир понимается: перенос полный или частичный демонтаж перегородок, перенос и устройство новых дверных проемов, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений и т.п.

Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир ухудшающие надежность здания в целом, или отдельных конструкций, работу инженерных систем и (или) смонтированного оборудования, сохранность и внешний вид фасадов, нарушение противопожарных устройств (систем), запрещены.

Лица, виновные в нарушении порядка переоборудования и перепланировки квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

**Внимание!** Запрещается любое воздействие на несущие элементы конструкции здания.



## **12. ТРЕБОВАНИЯ К ВНЕШНЕМУ ВИДУ ФАСАДОВ ЖИЛОГО ДОМА**

Согласно Приложению 2 к постановлению администрации города Тюмени от 14.05.2012 года № 51-пк «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги по согласованию паспорта фасадов зданий, сооружений на территории муниципального образования и требований к внешнему виду фасадов зданий, сооружений» [9] собственникам квартир и нежилых помещений необходимо соблюдать следующие требования к внешнему виду фасадов:

- изменения внешнего вида балконов и лоджий путем изменения размеров, материала и цвета (ограждения), не соответствующие проектному решению здания, сооружения, не допускаются;

- размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции для жилых помещений допускается в местах, определенных паспортом фасадов в проектной документации с обязательным согласованием управляющей компанией (схему места установки можно получить в управляющей компании).

## **13. УСАДОЧНЫЕ ТРЕЩИНЫ В ЖИЛЫХ ДОМАХ**

Появление незначительных трещин в местах стыков колонн и перекрытий с кладкой, над дверными и оконными проемами указывает на нормальную работу конструкции и является результатом температурных деформаций или усадочных явлений. Данные повреждения не снижают несущую способность и эксплуатационные свойства конструкции, а также надежность работы конструкций здания в целом. Образование трещин усадочного и температурно-деформационного характера (в том числе повторно) возможно в период всей эксплуатации здания.

Внимание! Образование незначительных трещин на стыках оконных проемов и оконных блоков происходит в зоне границы различных по физическим свойствам материалов, что является конструктивной особенностью и не влияет на нормальную работу конструкций.

Рекомендуемые мероприятия по восстановлению:

- незначительные трещины на поверхностях в местах стыков колонн и перекрытий с кладкой, над дверными и оконными проемами необходимо обработать проволочными щетками, поверхность очистить продувкой сжатым



**ИНСТРУКЦИЯ** по эксплуатации жилых и нежилых помещений, их инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (для жилых домов со сборно-монолитным каркасом)

воздухом или промывкой струей воды под давлением, после чего трещины перетереть гипсовой смесью (стены квартиры), цементно-полимерным раствором (бетонные конструкции и полы, стены санузлов) с последующим нанесением защитного покрытия того же состава и цвета, что и покрытие всей стены;

- при наличии на поверхностях стен со стороны помещения волосяных трещин производится только вторичная окраска стен.

#### **14. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 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» (Дата введения 20.05.2011 г.).

4. СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

5. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий».

6. СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

7. Межгосударственный стандарт ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».

8. Постановление Администрации г. Тюмени №51-пк от 14.05.2012 года «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги по согласованию паспорта фасадов зданий, сооружений на территории муниципального образования и требований к внешнему виду фасадов зданий, сооружений».

