



**ИНСТРУКЦИЯ  
ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИР  
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
«КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА»**



[www.krjs.rf](http://www.krjs.rf)

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения
2. Сведения об основных конструкциях
3. Сведения об инженерных системах квартир
4. Санитарно-эпидемиологические требования
5. Переоборудование и перепланировка квартир
6. Гарантийные обязательства

## Ведомость нормативных документов

1. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. No 188-ФЗ.
2. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. No 170).
3. СНиП 2.08.01-89\* Жилые здания.  
СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные. СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.
4. СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям.
5. СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.  
ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
6. ГОСТ 22233-01, ГОСТ 8617-81, СНиП П-3-79\*.
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.
9. РЭЖФ-99-03 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда.  
Справочник по наладке и эксплуатации водяных тепловых сетей.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников, а равно, Арендаторов и Нанимателей жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации. Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. No 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

Настоящая Инструкция по эксплуатации квартир, принадлежащих на праве собственности АО «КРЖС», размещена в общем открытом доступе на официальном сайте <https://кржс.рф/> в разделе «Арендное жилье» и является обязательной для исполнения и руководства Нанимателями жилых помещений и проживающих с ними лицами. Обозначение «Собственник» по тексту настоящей Инструкции подразумевает под собой не только АО «КРЖС», но и любое другое физическое или юридическое лицо, пользующееся на праве аренды и / или найма, помещениями, собственником которых является АО «КРЖС».

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

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

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

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

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

Квартиры, построенные со 100% отделкой, а именно - с полным комплексом отделки (столярные изделия, линолеум, обои, кафельная плитка, санитарно-технические изделия и т.д.) необходимо эксплуатировать в соответствии с нормативно-техническими документами, действующим законодательством РФ.

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические,

экологические, архитектурноградостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

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

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

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

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

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещение работников управляющей организации и представителей собственника здания (товарищества собственников жилья) для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

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

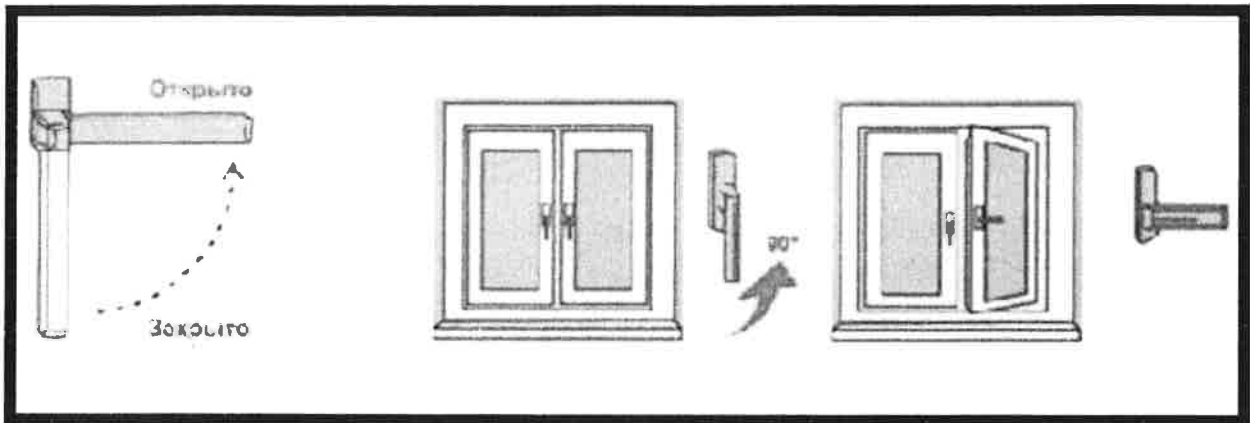
## **2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ**

### **Пластиковые окна. Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами.**

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

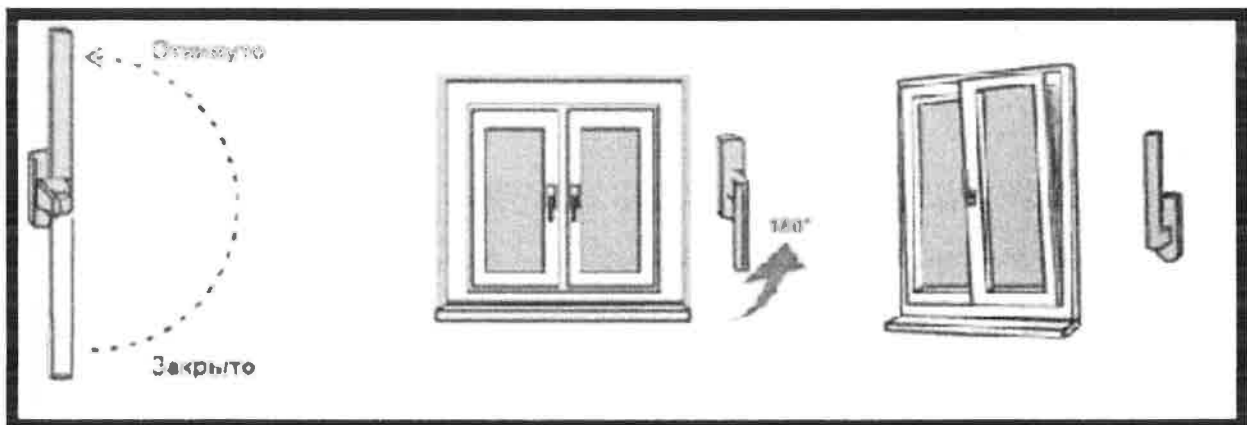
- 1) При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.
- 2) Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» 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. Схема открывания пластиковых окон.**

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 10градусов) (откидной режим).



**Рис.2. Схема открывания пластиковых окон при проветривании помещений.**

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

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

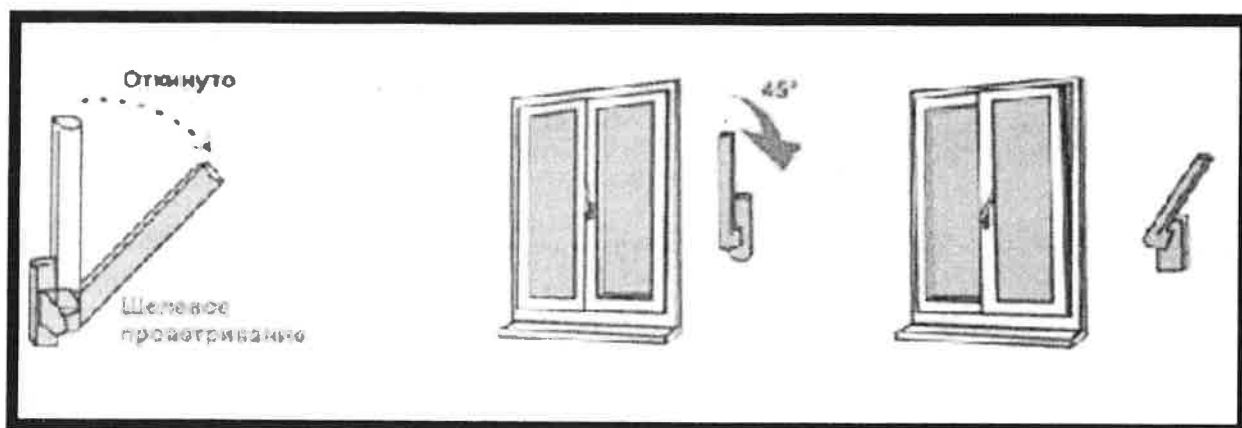


Рис.3. Щелевое проветривание пластиковых окон.

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 необходимо 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 настворках окон.

- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластика, не

содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.

- С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически **осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок** (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной 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 нанесение дополнительных покрытий на стекло без согласования с АО «КРЖС».

- 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.



## Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения.

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

### Двери

Межкомнатные двери и входная дверь относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

Рекомендации по эксплуатации:

- Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, **не вешайте** на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.
- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин.
- Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.

- Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.

- При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их, следует защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

- Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

### **Линолеум**

ПВХ - линолеум может быть бесосновным, на тканевой и теплозвукоизоляционной основе, однослойным или многослойным (определяется проектом).

Рекомендации по эксплуатации:

- Протирайте покрытие тряпкой, смоченной мыльным раствором или водой с температурой не выше 40 С.

- Не рекомендуется применять химические растворители, чистящие, моющие и отбеливающие средства, содержащие абразивные вещества, или абразивные губки, которые могут оставить царапины на поверхности.

- Трудно выводимые пятна, такие как деготь или крем для чистки обуви, удаляйте сразу.

- Острые (небольшие) края и ножки мебели рекомендуется закрывать колпачками или наклейками из картона, войлока, ткани или специальными средствами во избежание промятия линолеума.

- При передвижении тяжелых предметов, во избежание деформации линолеума, рекомендуется применять прочный и мягкий подстилочный материал.

- Не рекомендуется кататься на роликовых стульях, других предметах и ходить в обуви с острыми каблуками по линолеуму.

- Не допускайте грубого механического воздействия и попадания кислот и щелочей на линолеум.

- При проведении ремонта в помещении, где уложен линолеум, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

## **3.СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР**

### **Электроосвещение, электрооборудование.**

Для обеспечения электроэнергией квартир в нишах электропанелей на лестничных клетках устанавливаются этажные щиты типа ЩЭ3000. В щитах установлены счетчики электронного типа и вводной автоматический выключатель (в соответствии с проектом).

В квартирах предусмотрены квартирные щитки (монтажный бокс). На DIN-рейках установлены автоматические выключатели ВА 47-63 С10 1р=10А (осветительные сети), 1р=16 А (розеточные сети) и 1р=40 А (электроплита). На розеточные сети предусмотрена установка дифференциального выключателя

АВДТ 16/2/25/30 (УЗО - устройство защитного отключения) (в соответствии с проектом). В квартирах установлены розетки с защитным контактом.

Быстродействующий защитный выключатель АД 63 А устанавливается в закрытых электрощитах на лестничной клетке, на каждом этаже, для каждой квартиры.

Обеспечивается три вида защиты:

- защита человека от поражения электрическим током при случайном непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции;
- предотвращение пожаров вследствие протекания токов утечки на землю;
- защита от перегрузки и короткого замыкания.

Электрический ток подается в квартиру при установке рукоятки управления диф. автоматом в положение "ВКЛ".

При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка "Возврат" выступает из лицевой панели.

Для повторного включения диф. автомата необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя.

Горизонтальная сеть (ввод в квартиру) выполняется 3-х проводной кабельной линией типа в гофротрубе от этажного щитка (в соответствии с проектом).

Групповая осветительная сеть в квартире выполняется 3-х проводной (определяется проектом):

- кабелем с медными жилами типа (ВВГп) ВВГнг-LS -3x1,5 кв. мм (осветительные сети);
- кабелем с медными жилами типа (ВВГп) ВВГнг-LS -3x2,5 кв. мм (розеточные сети);
- кабелем с медными жилами типа (ВВГп) ВВГнг-3хб кв. мм (для подключения электроплиты).

Ответвление защитного проводника выполняется в ответвительных коробках.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используются естественные заземлители - стальная арматура железобетонного фундамента здания.

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого в ванных комнатах устанавливается коробка на 8 клемм, на которую сводятся металлические проводники от металлических корпусов ванн, труб водопровода.

Для общедомового освещения (устанавливается проектом) предусмотрено рабочее освещение. Для освещения коридоров и техподполья предусмотрены светильники с лампаминакаливания.

Управление рабочим освещением промежуточных лестничных площадок,

коридоров, лифтовых холлов - от реле времени (от 6 часов утра до 12 часов ночи), а также устройством для кратковременного включения освещения с выдержкой времени.

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

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

- Профилактика электрических сетей напряжением 380/220 В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях;

- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;

- Пользование бытовыми приборами требуется осуществлять в соответствии с инструкциями по эксплуатации завода изготовителя;

- Организация, обслуживающая жилой дом, должна осуществлять техническое обслуживание внутриквартирных групповых линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит;

#### **Внимание:**

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

- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.

- Эксплуатация электроплит и водонагревателей осуществляется в строгом соответствии с инструкцией (паспортом) завода изготовителя.

- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры, осуществлять ремонт электроприборов при включенном электропитании в сети.

- Любые виды электромонтажных работ производятся с обязательного согласования с АО «КРЖС».

#### **Телефонизация. Радиофикация. Телевидение.**

В многоквартирных домах не установлены средства телефонизации, предусмотрены средства радиофикации и телевидения. В подъездах многоквартирных домов предусмотрены вертикальные шахты для производства работ по установке средств связи. **Согласование с Корпорацией захода той или иной организации по предоставлению услуг интернета и телевидения – Обязательно!!!!**

## Внимание

:

Запрещается устанавливать на крыше дома без разрешения собственника дома (эксплуатирующей организации) индивидуальные антенны для телевизоров.

### Вентиляция.

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

Квартиры обеспечиваются 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 (установленный в квартирах приточный клапан КИВ-125).

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

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 специальные устройства (установленный в квартирах приточный клапан КИВ-125). 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.

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха.). Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «моknут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.

## Откуда появляется влага в помещении?

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления пищи и мытья посуды, при мытье полов, сушки белья, а также комнатными растениями и цветами.

Во время сна у человека испаряется 45 г влаги в 1 ч, а при физической работе испарение увеличивается до 250г/ч. Влага содержится в воздухе в виде водяных паров, которые обуславливают его влажность. Чем больше влаги содержится в 1м<sup>3</sup> воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух может насыщаться влагой до определенной степени.

При понижении температуры на поверхности остекления ниже точки росы окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

В соответствии со СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» п. 5.1 температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3°С, а непрозрачных элементов окон - не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого проветривания»;
- непрерывно в течение дня через клапан инфильтрации воздуха;
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

**При неправильной эксплуатации квартиры** в отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре на теплоносителе в системе отопления дома, в случае не осуществления проветривания помещений, повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях (исходя из СП 23-101-2004), а затем **-плесень**.

## Центральное отопление.

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

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы (или колпачок). Вращая головку терморегулятора (или колпачок) вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу

отопительного прибора. Для отключения каждого по отдельности приборов предусмотрены шаровые краны с накидной гайкой (если предусмотрены) и терморегуляторы (или колпачок).

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

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

Не допускается закрывать конвектора пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;

Обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации в соответствии с заключенным договором.

#### **Внимание:**

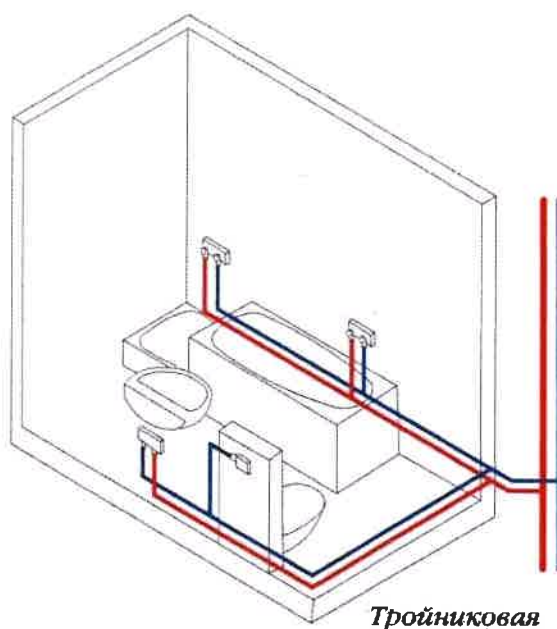
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом жилых и нежилых помещений систем теплоснабжения.

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

Источник водоснабжения – городской коммунальный водопровод.

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной воды в техподполье, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. Местоположение стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта. На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной воды.

Схема водопровода в квартире состоит из центральных стояков холодного водоснабжения, магистралей и в некоторых многоквартирных домах горячего водоснабжения, которые ведут к водоразборным установкам. Дополнительно предусматривается отвод жидкости к бачку для смыва на унитазе. Количество точек раздачи воды зависит от планировки квартиры, в части помещений используется только холодное водоснабжение.



Для изготовления магистралей используются трубы из полипропилена, которые соединяются прямыми и угловыми муфтами. Материал не разрушается под воздействием высоких температур и не ржавеет, что позволяет эксплуатировать водопроводы на протяжении 30-50 лет без ремонта.

Эффективная система не может безопасно функционировать без коренного крана (рис.1).

### Коренной кран



рис.1

Это устройство, которое работает в двух положениях (открыто, закрыто).  
**Задача – отсечь подачу воды от стояка при необходимости произвести ремонт или в случае длительного отсутствия жильцов квартиры.**

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью, с закрытыми стояками и за съемными декоративными щитами в санузлах и кухнях, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае



засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны. Стиральную машину можно подсоединить к канализационной системе через сифон пластмассовый прямой, с носиком для слива, которым снабжен умывальник в санузлах.

Стальные ванны (согласно проекту) установлены в соответствии с техническим паспортом от изготовителя.

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

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- кофейную гущу;
- сигаретные окурки;
- газетную и оберточную бумагу;
- текстиль;
- песок;
- строительные отходы и смеси;
- жир, масло, бензин, растворитель и пр.;
- проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т.д.);
- средства личной гигиены, влажные салфетки, подгузники и т.п.;
- наполнители для кошачьих туалетов, пеленки;
- представителей флоры и фауны;
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

Для возможности осмотра и ремонта арматуры и трубопроводов водоснабжения, и канализации должен быть обеспечен свободный доступ в шахты, в которых проходят стояки.

#### **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 арматуры;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- Для чистки ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

•

**Внимание:**

- 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 использовать чистящие средства для стальных ванн, содержащих абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;
- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за оборудование полностью лежит на нанимателе, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Перед отъездом на каникулы, в командировку или просто на выходные, важно помнить о заботе о своем доме и квартире. Одной из наиболее важных задач является **перекрытие водоснабжения**. Это необходимо для предотвращения возможных аварийных ситуаций, связанных с протечками, повреждением труб и другими проблемами, которые могут возникнуть в вашем отсутствии.

Перед отъездом также рекомендуется проверить все водяные приборы и системы в квартире. Убедитесь, что все краны и душевые головки полностью закрыты и не осталось никаких подтеканий.

Внимательно следите за состоянием ваших водопроводных систем и своевременно устраняйте любые проблемы. Это поможет вам избежать неприятных ситуаций и сохранить свой дом в безопасности.

#### **4 САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

Владельцы квартир 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.

**Общие рекомендации:**

- 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 слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;

- Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии получения согласования от Корпорации и 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.

**Внимание:**

- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;

- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;

- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;

- Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;

- Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

## **5. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР**

Замена обоев, линолеума, межкомнатных дверей, входных дверей, потолка, сантехники, окон, установка кондиционеров, переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после согласования с АО «Корпорация развития жилищного строительства».

**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);

- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;

- ведущие к ухудшению 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.

## **6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Гарантийный срок эксплуатации квартиры (устранение конструктивных недостатков) составляет 5 лет со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок эксплуатации отделочных покрытий составляет 2 (два) года со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок эксплуатации оконных блоков составляет 1 (один) год со дня приемки жилого дома в эксплуатацию (при условии выполнения собственником плановых работ по техническому обслуживанию окон).

Гарантийный срок эксплуатации санитарно-технического и электротехнического оборудования устанавливается заводом - изготовителем данного оборудования.

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкции, инструкций заводов изготовителей, а также действий третьих лиц.