ЖК «Balance»

УНИФИЦИРОВАННАЯ ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИР

109052, г. Москва, ЮВАО,
внутригородская территория
муниципальный округ Рязанский,
Окская улица, дом 7А.

2022 г.

Оглавление

1. Описание объекта долевого строительства 3

2. Основные сведения о конструктивных элементах несущих и ограждающих конструкций многоэтажного жилого комплекса 4

3. Граница эксплуатационной ответственности по обслуживанию инженерных систем 7

4. Гарантийные обязательства 15

5. Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства 17

6. Переустройство и перепланировка жилого помещения 18

7. Сведения и рекомендации по инженерным системам квартир 19

Электроосвещение 19

Центральное отопление жилой части 20

Терморегуляторы: настройка и эксплуатация 21

Внутренний водопровод 21

Условия и указания по эксплуатации приборов учета воды (счетчиков) 22

Канализация 22

Вентиляция 23

Кондиционирование 24

Система СВДС (домофон) 25

Локальная вычислительная сеть (ЛВС). Телефонная связь. Интернет. Система коллективного приема телевидения. Закладные конструкции систем связи. 25

8. Требование пожарной безопасности 27

1. Описание объекта долевого строительства

Общая характеристика: "Жилого комплекса многоэтажных домов с подземным паркингом и нежилыми встроенными помещениями на первых этажах: в том числе дошкольная образовательная организация на 150 мест и пыомещения свободного назначения", расположенного по адресу: 109052, г. Москва, ЮВАО, ул. Окская, дом 7А.

Почтовый адрес	109052, г. Москва, ЮВАО, внутригородская территория муниципальный округ Рязанский, Окская улица, дом 7А
Строительный адрес	109052, г. Москва, ЮВАО, Рязанский проспект, вл.26
Серия	Индивидуальные
Тип постройки	Монолитный с вентилируемым фасадом
Год постройки	2022 г.
Количество этажей	2-32, в т.ч.: Корпус 1: — секция 1 - 10 эт, — секции 2, 5 - 30 эт. — секции 3, 4, 6 - 13 эт. Корпус 2: — секции 1, 2 - 10 эт, — секции 3, 6 - 30 эт. — секции 4, 5 - 13 эт. Корпус 3: — секция 1 - 12 эт, — секции 2, 3- 9 эт.
Количество подъездов	Корпус 1 – 5 шт (Подъезды №1, 2, 3, 4, 5) Корпус 2 – 5 шт (Подъезды №6, 7, 8, 9, 10) Корпус 3 – 3 шт (Подъезды №11, 12, 13)
Общий строительный объем (куб. м)	545 054,0
Строительный объем выше отм. 0,000 (куб. м)	420 303,0
Строительный объем подземной части (куб. м)	124 751,0
Количество квартир, шт	1 862, в т.ч.: Корпус 1 – 832 Корпус 2 – 895 Корпус 3 – 135
Общая площадь квартир, $м^2$	84 183,40 в т.ч.: Корпус 1 – 37 348,3 (36 963,4) Корпус 2 – 40 229,3 (39 950,60) Корпус 3 – 7 289,9 (7 269,1)
Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, шт.	33
Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, $м^2$	Всего – 17 663,7 кв.м., в том числе: Кладовые помещения 1к-338к – 718,1 Машино-места в паркинге – м/м1-м/м741 – 9 986,9

2. Основные сведения о конструктивных элементах несущих и ограждающих конструкций многоэтажного жилого комплекса

Наименование конструкций	**Материалы отделки, облицовки конструкций**
Наружные стены	Ограждающие конструкции наземной части: Наружные стены - стена из ячеисто-бетонных блоков плотностью 600 кг/м3 (200 мм); утеплитель: нижний слой Техновент Н (ПРОФ) (НГ) 140мм + верхний слой Техновент ОПТИМА (НГ) 40 мм; воздушный зазор 120-200 мм; вентилируемый фасад: облицовка клинкерным кирпичом толщ. 24 мм (цвет – RAL 7022; 8008) в составе сертифицированной подвесной фасадной системы с воздушным зазором, алюминиевые кассеты толщ. 2 мм (цвет – RAL 1001) в составе сертифицированной подвесной фасадной системы с воздушным зазором.
Перегородки	Перегородки из ячеисто-бетонных блоков плотностью 600кг/м3 (200 мм). Перегородки из пазогребневых гипсовых панелей ПГП толщиной 80,100 мм (для с/у) и толщиной 80 мм (для внутриквартирных). Ограждение транзитных шахт из кирпича полнотелого М75 толщиной 120 мм.
Кровля	Кровля неэксплуатируемая, рулонная плоская, с внутренним водостоком.
Фундаменты под всей площадью застройки	**Корпус 1:** Секции 2, 5 – свайно-плитный фундамент с плитным ростверком толщиной 1500 мм (бетон В30, F150, W8), заливаемый по основанию из буронабивных железобетонных свай (бетон В30, В40, F150, W8) диаметром 820 мм, длиной 20,5, 21,4, 29,1, 29,9 м. Секции 1, 3, 4, 6 - фундаментные плиты толщиной 800 мм (бетон В25, F75, W8) по бетонной подготовке В7.5, лежащие на естественном основании. **Корпус 2:** Секции 3, 6 – свайно-плитный фундамент из буронабивных железобетонных свай (бетон В30, В40, F150, W8) диаметром 820 мм, длиной 24,2, 25,6, 25,2, 26,2 м. Секции 1, 2, 4, 5 - фундаментные плиты толщиной 800 мм (бетон В25, F75, W8) по бетонной подготовке В7.5, лежащие на естественном основании. **Корпус 3 -** фундаментные плиты толщиной 800 мм (бетон В25, F75, W8) по бетонной подготовке В7.5, лежащие на естественном основании.
Вертикальные конструкции надземной части	**Корпус 1; 2; 3:** Наружные стены - стена из монолитного железобетона (180-200-250-300 мм); утеплитель: нижний слой Техновент Н (ПРОФ) (НГ) 140мм + верхний слой Техновент ОПТИМА (НГ) 40 мм; воздушный зазор 120-200 мм; вентилируемый фасад: облицовка клинкерным кирпичом толщ. 24 мм (цвет – RAL 7022; 8008) в составе сертифицированной подвесной фасадной системы с воздушным зазором, алюминиевые кассеты толщ. 2

	мм (цвет – RAL 1001) в составе сертифицированной подвесной фасадной системы с воздушным зазором.
Конструкции перекрытий поэтажно по всей высоте здания:	**Корпус 1; 2; 3:** Толщина плит перекрытий типовых этажей – 180 мм (B25, F75, W4) Первого этажа (-0,150), 16 этажа (+46,700) и покрытий – 200 мм (B25, F75, W4). В перекрытиях некоторых секций имеются локальные участки с увеличенной толщиной до 200 мм.
Перечень ограждающих ненесущих конструкций многоэтажного дома жилого комплекса наземной части	Наружные стены - стена из ячеисто-бетонных блоков плотностью 600 кг/м3 (200 мм); утеплитель: нижний слой Техновент Н (ПРОФ) (НГ) 140мм + верхний слой Техновент ОПТИМА (НГ) 40 мм; воздушный зазор 120-200 мм; вентилируемый фасад: облицовка клинкерным кирпичом толщ. 24 мм (цвет – RAL 7022; 8008) в составе сертифицированной подвесной фасадной системы с воздушным зазором, алюминиевые кассеты толщ. 2 мм (цвет – RAL 1001) в составе сертифицированной подвесной фасадной системы с воздушным.
Перегородки по всем этажам здания	Перегородки из ячеисто-бетонных блоков плотностью 600кг/м3 (200 мм). Перегородки из пазогребневых гипсовых панелей ПГП толщиной 80,100 мм (для с/у) и толщиной 80 мм (для внутриквартирных). Ограждение транзитных шахт из кирпича полнотелого М75 толщиной 120 мм.
Окна и балконные двери	Оконные системы типа MastTech-67 со встроенным воздушным клапаном. Теплый алюминиевый профиль, двухкамерный стеклопакет. Системы балконных дверей типа MastTech-67 со встроенным воздушным клапаном. Теплый алюминиевый профиль, двухкамерный стеклопакет.
Дверь входная	Дверной блок (ДПС 2100-1000 Л EIS60 ГОСТ Р57327-2016) металлический одностворчатый, противопожарный EIS60 с двумя независимыми замками.
Дверь внутренняя, глухая	Броско Дизайн, Модель DALLAS 75
Отделка квартиры	
Плитка напольная (коридор)	Kerama Marazzi Простоун, Светлый Беж. светлый (600x600)
Плитка напольная (санузел)	Kerama Marazzi Простоун, Беж. светлый (99x402)
Ламинат	Quick-Step Perspective UF 915 (1043) (1380x156x9,5)
Плитка напольная (кухня)	Kerama Marazzi Селет Вуд беж.SG350600R (96x600x9,5)
Потолок натяжной	ПВХ SAROS design
Плитка настенная	Kerama Marazzi Простоун, Серый Беж.(Серый светлый) (600x300)
Обои	Армирующее покрытие Vitrulan VPP200 Aqua
Покраска (обоев)	Краска водоэмульсионная RAL9003(NCS S 2005-Y80R)
Плитка настенная (фартук)	Kerama Marazzi, Монто Тиберио, лапатинированный, SG507102R (600x1195)

Сантехническое оборудование		
Инсталляция + кнопка	Ideal Standard W3710AA, W3708AA	
Унитаз + крышка	Ideal Standard T007801, T 352701(365x550)	
Раковинакруглая38*38+керамическая накладка слива.	Ideal Standard T292901, T854601 (380x380) Ideal Standard T296101, T854601 (450x450)	
Смеситель (настенного монтажа)	Ideal Standard A6938AA, A5948TГ	
Смеситель	Ideal Standard BC268AA	
Ванна+комплект для монтажа	BetteForm арт 2941-000, B23-1500 (1500x700x600)	
Ванна+комплект для монтажа	BetteForm арт 2942-000, B23-1500 (1600x700x600)	
Ванна+комплект для монтажа	BetteForm арт 2947-000, B23-1500 (1700x750x600)	
Душевой поддон+комплектация для монтажа	Ideal Standard	
Радиаторы отопления	КЗТО Радиатор РС	
Электрический полотенцесушитель классика с греющим кабелем	ПСН-09-01(600x400)	
Перечень индивидуальных приборов учета (ИПУ)		
Наименование, место установки ИПУ	**Марка, тип, диаметр ИПУ**	**Сроки поверки**
Тепловая энергия, межквартирный холл, гребенка отопления.	Пульс СТК Ø15	6 лет
Холодная вода, межквартирный холл, на гребенке ХВС	Пульс 15-УИ-80, Ø15	6 лет
Горячая вода, межквартирный холл, на гребенке ГВС	Пульс 15-УИ-80, Ø15	6 года
Электрическая энергия, межквартирный холл, этажный шкаф (ЩЭ)	Меркурий-200.02	16 лет
Кондиционирование		
Наружный блок, на кровле	ARUM100LTES; ARUM120LTES ARUM140LTES; ARUM160LTES ARUM180LTES; ARUM200LTES; ARUM220LTES	
Внутренний настенный блок, в кухне – гостиной.	ARNU05GSJC4; ARNU07GSJC4; ARNU09GSJC4; ARNU12GSJC4	

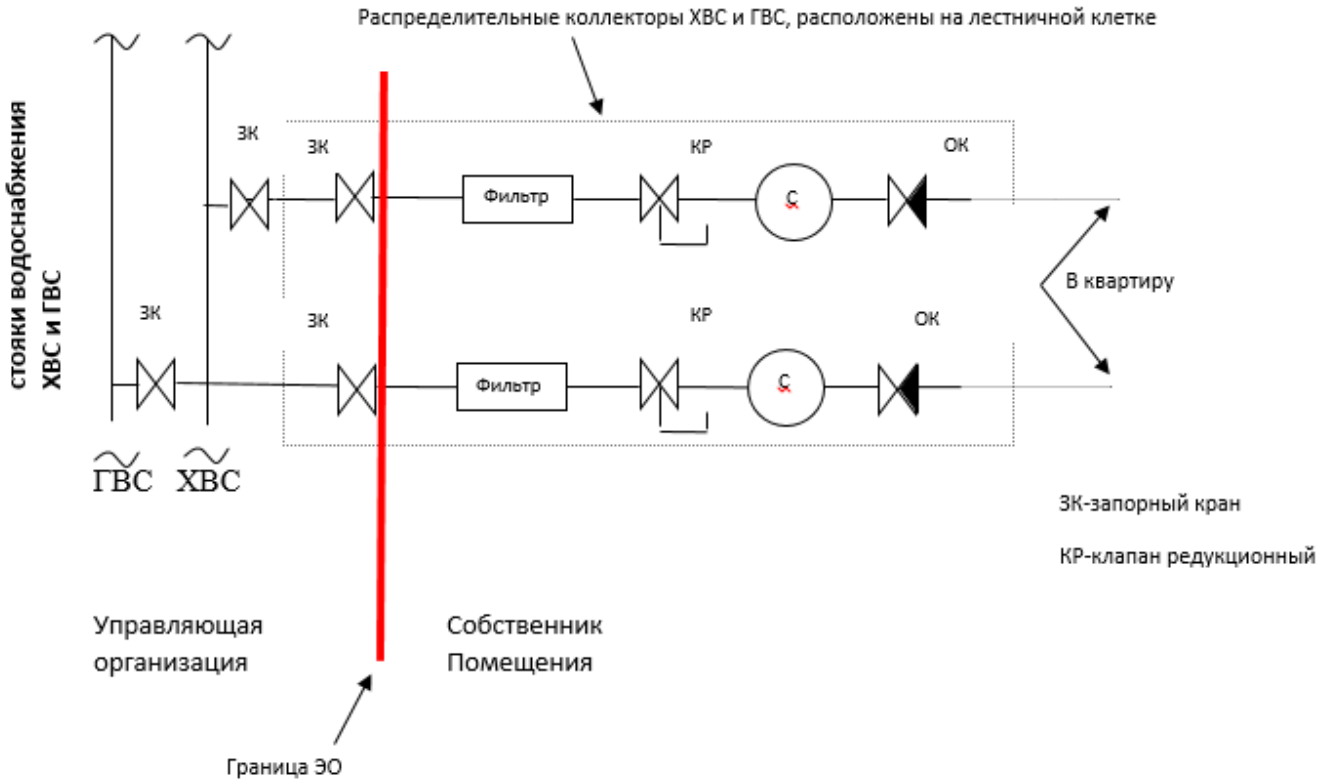
3. Граница эксплуатационной ответственности по обслуживанию инженерных систем

а) Внутридомовые инженерные сети холодного и горячего водоснабжения с водомерными узлами располагаются в коллекторных шкафах межквартирных холлов и комплектуются запорным устройством, водосчётчиком с обратным клапаном после водосчётчика для предотвращения обратного движения воды и сглаживания гидравлических ударов, сетчатым фильтром, регулятором давления, а также устройством первичного внутриквартирного пожаротушения на трубопроводе холодной воды.

Граница эксплуатационной ответственности холодного и горячего водоснабжения между Управляющей организации и Собственником квартиры согласно Акта разграничения.

АКТ
разграничения
эксплуатационной ответственности
(помещение – квартира)

Система холодного водоснабжения (далее – «ХВС»)
и горячего водоснабжения (далее – «ГВС»)
наименование системы



1. Граница ЭО после первого запорного крана по резьбовому соединению на распределительных коллекторах ХВС и ГВС, расположенных на этажной лестничной клетке обозначена красной линией.
2. Стояки водоснабжения и первые от стояков запорные краны на распределительных коллекторах обслуживает Управляющая организация.
3. Всю последующую водопроводную арматуру (от первых запорных кранов на распределительном коллекторе) с сантехоборудованием в квартире обслуживает Собственник.

б) Теплоносителем в системе отопления является вода с расчетными температурными параметрами 90 - 70 С.

Система отопления жилой части - поквартирная двухтрубная с тупиковым движением теплоносителя. Система отопления высотных секций поделена на две зоны.

Распределительный коллектор установлен в общем жилом коридоре. Этажный коллектор поквартирного отопления оснащён запорно-регулирующей арматурой. На каждом ответвлении предусмотрены приборы учета тепловой энергии, которые оборудованы интерфейсным выходом с возможностью передачи сигнала на диспетчерский пункт в систему учета.

Разводка трубопроводов отопления жилой части от этажных шкафов до квартир выполнена в стяжке пола межквартирного коридора.

Прокладка трубопроводов из труб типа PEX предусматривается в гофротрубе, в стяжке пола.

В качестве отопительных приборов для квартир используются стальные трубчатые радиаторы с нижним подключением высотой 300 мм (КЗТО Радиатор.)

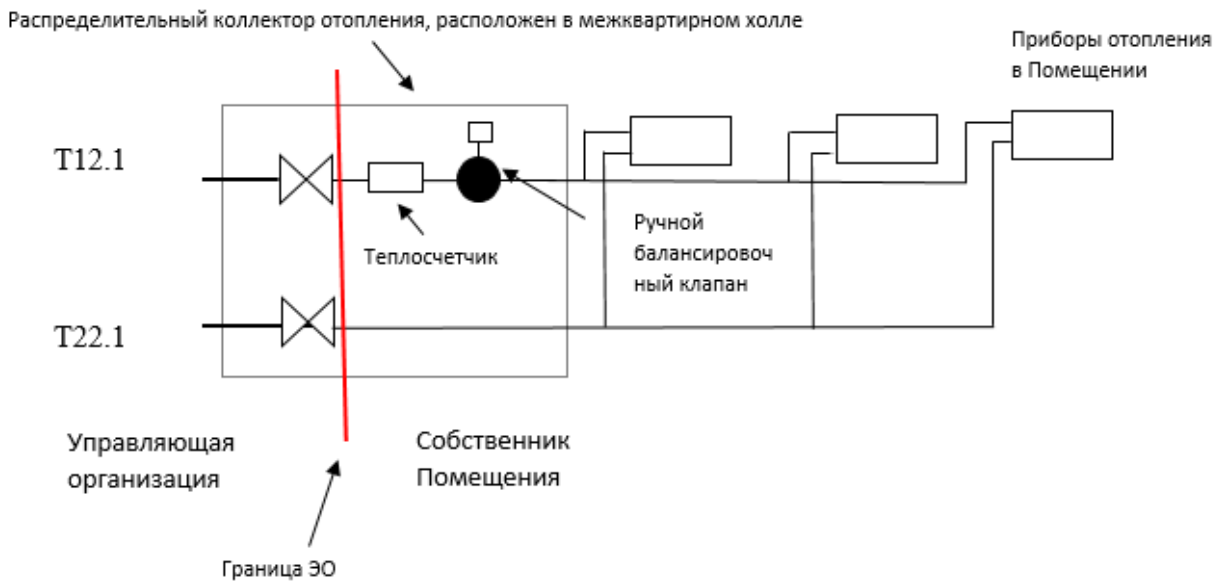
На приборах жилых и не жилых помещений установлены термостатические клапана для регулирования теплоотдачи каждого прибора и необходимая запорно-регулирующая арматура, позволяющая производить отключение каждого прибора. Все отопительные приборы оснащены устройством для выпуска воды.

Граница эксплуатационной ответственности системы теплоснабжения между Управляющей организации и Собственником квартиры согласно Акта разграничения.

АКТ

разграничения
эксплуатационной ответственности
(помещение – квартира)

Система теплоснабжения
наименование системы



1. Граница ЭО после первых запорных кранов по резьбовому соединению на распределительном коллекторе системы отопления, расположенном на этажной лестничной клетке и обозначена красной линией.
2. Стояки отопления и первые от стояков запорные краны на распределительном коллекторе обслуживает Управляющая организация.
3. Всю последующую сантехническую арматуру (от первых запорных кранов на распределительном коллекторе, а также теплосчетчик), и приборы отопления в Помещении обслуживает Собственник.
4. В случае переоборудования системы теплоснабжения, собственник жилого помещения заранее предоставляет проект системы теплоснабжения на согласование в управляющую компанию.

в) Электроснабжение квартир осуществляется с помощью этажных щитков типа ЩЭ производства ИЕК. На каждом этаже в поэтажном коридоре устанавливается щит ЩЭ.В каждом ЩЭ смонтированы: приборы учета (Меркурий-200.02) – многотарифные электронные однофазные счетчики прямого включения, выключатели – разъединители, автоматические выключатели, устройства защитного отключения с номинальным током утечки 100 мА Граница эксплуатационной ответственности системы энергоснабжения между Управляющей организации и Собственником квартиры согласно Акта разграничения.

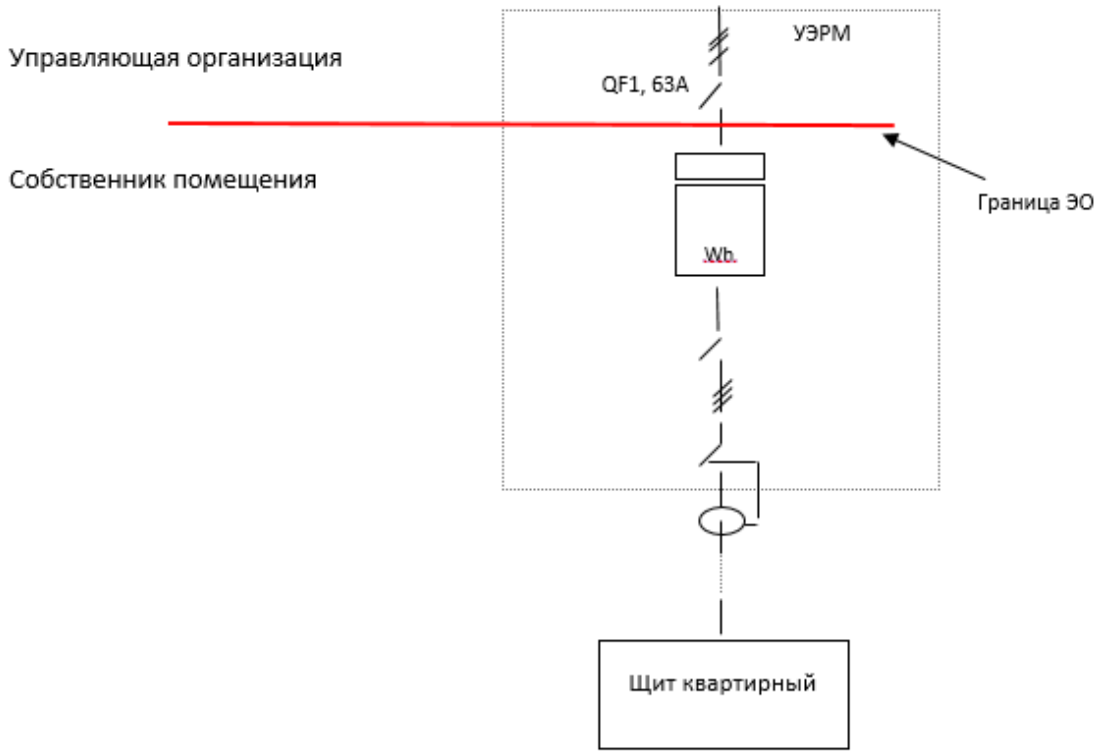
АКТ

разграничения и
эксплуатационной ответственности
(помещение – квартира)

Система энергоснабжения
наименование системы

Электроснабжение осуществляется от этажного УЭРМ на напряжение 220/380В, согласно следующей схемы:

1. Границей эксплуатационной ответственности (ЭО) между Управляющей организацией и Собственником по электроснабжению Помещения являются наконечники отходящего кабеля на вводном выключателе QF1 в УЭРМ.
2. Граница разграничения выделена на схеме и обозначена красным цветом.
3. Электросети до вводного выключателя–разъединителя, вводной выключатель-разъединитель QF1, обслуживает Управляющая организация.
4. Счетчик электрической энергии, автоматический выключатель, устройство защитного отключения, расположенные в УЭРМ, отходящие от УЭРМ электросети, щит квартирный, обслуживает Собственник.



г) Проходы стояков системы хозяйственно – бытовой канализации из полипропиленовых труб через межэтажные перекрытия оборудуются противопожарными муфтами.

На магистралях системы хозяйственно – бытовой канализации устанавливаются прочистки и ревизии.

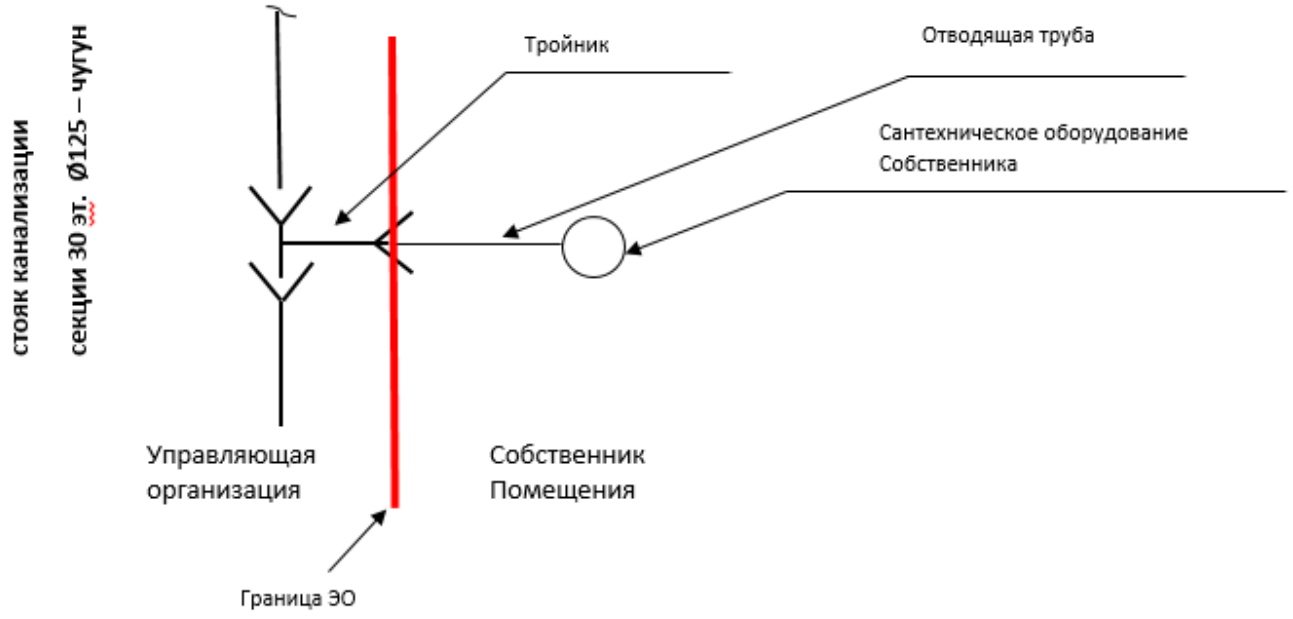
Монтаж стояков системы хозяйственно – бытовой канализации выполняются скрыто, в коммуникационных шахтах, с обеспечением доступа для ремонта и обслуживания через сервесные лючки, размером не менее 300х300 мм.

Граница эксплуатационной ответственности системы хозяйственно – бытовой канализации между Управляющей организации и Собственником квартиры согласно Акта разграничения.

АКТ

разграничения
эксплуатационной ответственности
(помещение – квартира)

Система хозяйственно-бытовой канализации
наименование системы



1. Граница ЭО бытовой канализации по выходному патрубку тройника бытовой канализации в помещении Собственника обозначена красной линией.
2. Стояки канализации обслуживает Управляющая организация.
3. Сантехоборудование в квартире, канализационные выпуски от них обслуживает Собственник.

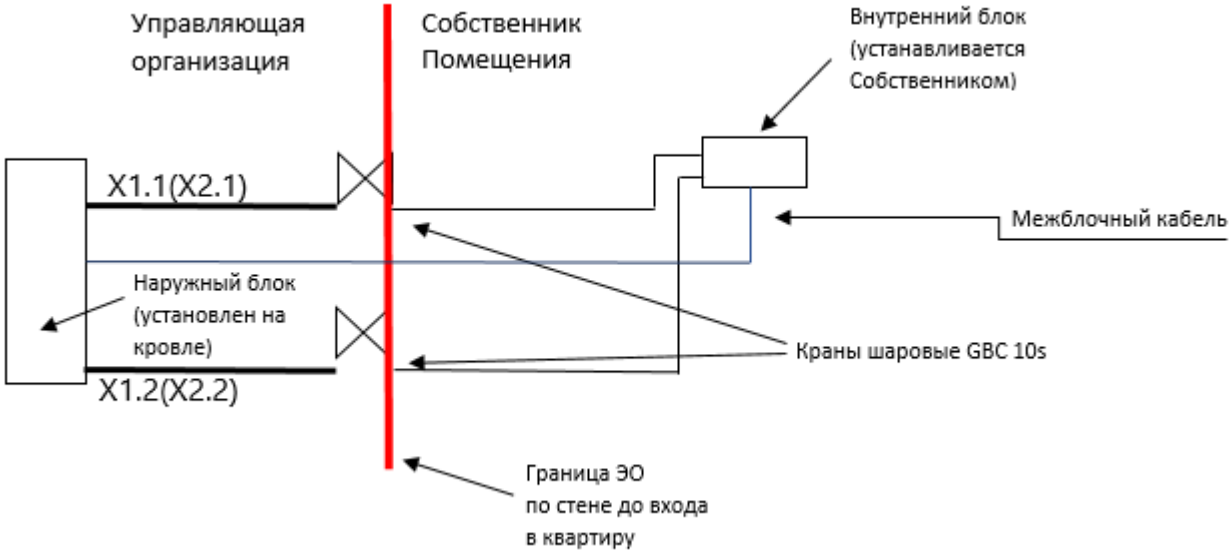
д) В квартирах предусмотрена мультизональная система кондиционирования на базе VRF-систем (хладагент – фреон). Системы кондиционирования состоят из наружных блоков VRF-систем LG. Наружные блоки расположены на кровлях секций. Опуск фреонопроводов с кровли до обслуживаемых этажей осуществляется в самостоятельной шахте. Прокладка по межквартирным коридорам медных фреонопроводов осуществляется в запотолочном пространстве каждой квартиры. Разводка по квартире осуществляется до каждого жилого помещения с установкой внутреннего настенного блока только в кухне-гостиной. В остальных помещениях внутренние блоки монтируются жильцом по заранее согласованному проекту кондиционирования с управляющей компанией. Прокладка межблочного кабеля осуществляется параллельно фреонопроводом. Внутри квартиры предусмотрены сантехнические шахты, отвод дренажных вод осуществляются от внутренних блоков до точки подключения к стояку, подключение осуществлять через сифон с разрывом струи.

Граница эксплуатационной ответственности системы кондиционирования между Управляющей организации и Собственником квартиры согласно Акта разграничения.

АКТ

разграничения
эксплуатационной ответственности
(помещение – квартира)

Система кондиционирования
наименование системы

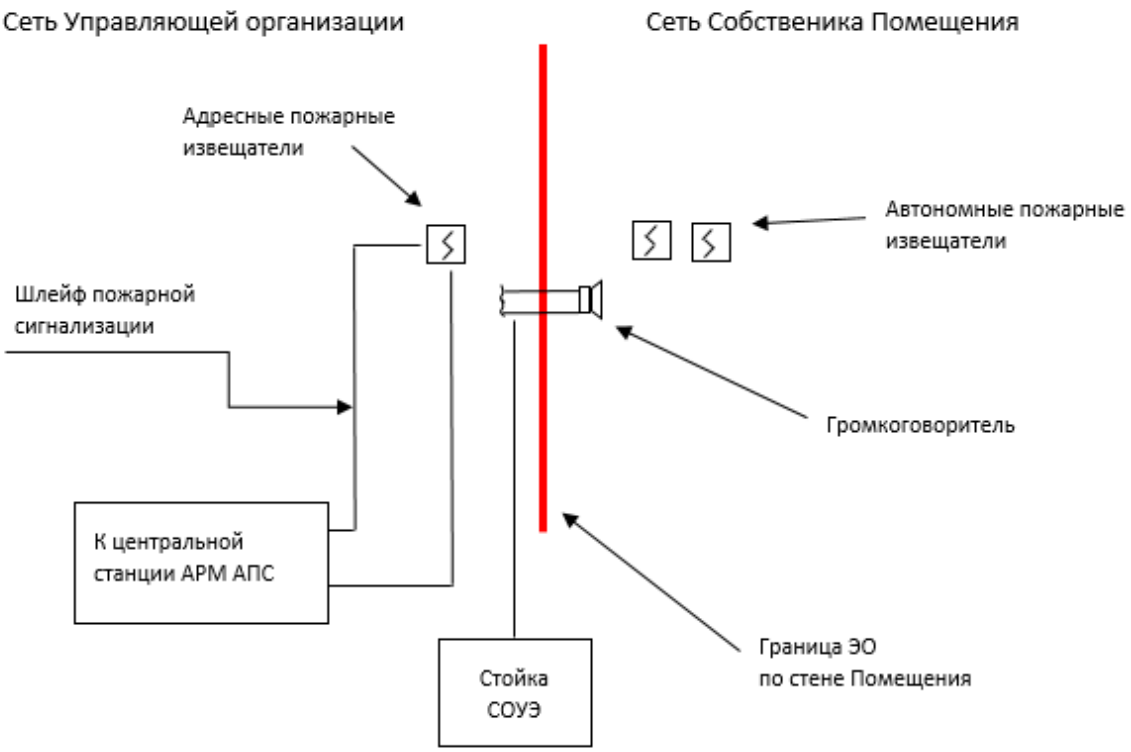


1. Граница ЭО до входа фреонотрассы в квартиру по стене обозначена красной линией.
2. Фреонотрассу от наружного блока до стены в месте входа в квартиру обслуживает Управляющая организация.
3. Фреонотрассу от стены в месте входа в квартиру, и внутренние блоки обслуживает Собственник.
4. Выделеная мощность охлаждения для системы кондиционирования квартиры согласно Техническим условиям.
5. Собственник несет ответственность за сохранность общедомовых коммуникаций.

е) Граница эксплуатационной ответственности системы пожарной сигнализации и оповещения между Управляющей организации и Собственником квартиры согласно Акта разграничения.

АКТ
разграничения
эксплуатационной ответственности
(помещение – квартира)

Система пожарной сигнализации и оповещения
наименование системы



1. Граница ЭО - в помещение Собственника обозначена красной линией, проходит по стене Помещения.
2. Сети АПС и оповещения до стены обслуживает Управляющая организация.
3. Сети оповещения (громкоговоритель) и автономные извещатели пожарной сигнализации установленные в помещении, обслуживает Собственник.

4. Гарантийные обязательства

Застройщик подтверждает, что по потребительским характеристикам многоквартирный жилой дом (далее – Дом) и расположенные в нем квартиры и помещения полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами, в том числе: - проектной документации на строительство Дома, получившей положительное Заключение государственной экспертизы. Застройщик обязуется в соответствии с требованиями статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) устранять за свой счет недостатки, причиной которых являются нарушения, допущенные при строительстве Дома, и выявленные (проявившиеся) в течение гарантийного срока.

Гарантийный срок на квартиру (помещение) составляет 5 (Пять) лет с момента ввода жилого дома в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав жилого дома, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в жилом доме.
- гарантийный срок на отделочные работы, в т.ч. на оборудование, не являющееся инженерным и технологическим, материалы и комплектующие, составляет 1 (Один) год со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в жилом доме.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа квартиры или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим собственником или привлеченными им третьими лицами.

Определения, используемые для целей настоящего гарантийного обязательства:

Недостаток – нарушение потребительских свойств Дома и квартиры (помещения), лишающее собственника возможности использовать её (его) по назначению.

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

При выявлении Недостатка:

Собственник обязан направить письменное сообщение с указанием фамилии, имени, отчества, адреса квартиры, номера контактного телефона и подробным описанием Гарантийного случая в адрес управляющей компании.

Управляющая компания, получив сообщение о выявленных Недостатках, направляет его Застройщику.

Застройщик, получив сообщение о выявлении Недостатка, обязан уведомить об этом организацию, выполнявшую работу, в которой выявлен Недостаток (далее – Подрядчик), после чего предварительно согласовав с собственником, Подрядчиком и управляющей компанией дату и время (рабочие дни и рабочее время), обязан прибыть для установления причины возникновения Недостатка (составления акта). Если собственник не имеет возможности обеспечить встречу в указанный срок, либо препятствует ей, срок продлевается на соответствующий период. Неявка

представителей Подрядчика и (или) управляющей компании не является препятствием для составления акта.

Стороны составляют акт обследования с указанием характера Недостатка и его наиболее вероятной причины возникновения. При отказе одной из сторон от подписания акта, в нем делается соответствующая отметка.

Застройщик в течение 7 (Семи) рабочих дней после составления акта обследования обязан вынести решение о признании (или непризнании) Недостатка Гарантийным случаем, о чем уведомить собственника. В случае признания Недостатка Гарантийным случаем, Застройщик обязан в уведомлении указать дату (или период) начала устранения и сроки устранения Недостатка в рабочих днях. Устранение Недостатка осуществляется силами Застройщика, либо привлеченного им третьего лица, или силами Подрядчика. Работы по устранению Недостатка выполняются в рабочие дни в рабочее время. Собственник обязан не препятствовать выполнению работ по устранению Недостатка. В случае, если собственник препятствует их выполнению, Застройщиком, либо привлеченным им третьим лицом, или Подрядчиком составляется соответствующий акт, а сроки устранения Недостатка продляются на соответствующий период. После устранения Недостатка составляется акт о его устранении, который подписывается собственником и лицом, его устранившим.

5. Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным собственником или привлеченными им третьими лицами, без согласования эксплуатирующей организации в том числе работы по замене: инженерного оборудования (квартирные счетчики холодной и горячей воды, раковина, мойка, смесители, полотенцесушители, ванна, унитаз, радиаторы); электрического оборудования (электрический кабель, квартирный электрический щиток, розетки, выключатели); замена отделочных материалов, приобретенных собственником самостоятельно (обои, керамическая плитка, двери (входные и внутриквартирные), потолки, полы (нарушение гидро- и шумо- изоляции полов, выравнивающих стяжек и финишных отделочных покрытий (ламинат, керамическая плитка), оконные блоки, подоконные доски, французские балконные двери;
- пожарного оборудования;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование.);
- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (квартиры) помещения;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие в следствие неправильной эксплуатацией помещений и оборудования, например:
- заклеивание вентиляционной решетки;
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры (помещения) собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

6. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Переоборудование и перепланировка квартир, а также установка дополнительного оборудования на фасадах и кровле здания возможна только после получения разрешения Мосжилинспекции.

Подробнее о перепланировке можно узнать на сайте www.mos.ru/mgi

Собственники жилищного фонда или их уполномоченные представители должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства, с корректировкой технического паспорта на помещения, дома, строения и земельный участок.

Внимание! Переустройство и (или) перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств и норм пожарной безопасности, не допускаются.

Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

Запрещено:

- самовольно (без согласования) устанавливать сплит-системы и спутниковые антенны;
- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования.

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

7. Сведения и рекомендации по инженерным системам квартир

Электроосвещение

Электроснабжение квартир осуществляется с помощью этажных щитков типа ЩЭ производства ИЕК. На каждом этаже в поэтажном коридоре устанавливается щит ЩЭ. В каждом ЩЭ смонтированы: приборы учета – многотарифные электронные однофазные счетчики прямого включения, выключатели – разъединители, автоматические выключатели, устройства защитного отключения с номинальным током утечки 100 мА

Ввод электроэнергии в квартиры однофазный, потребляемая мощность квартиры – 11 кВт.

Для учета электроэнергии, расходуемой каждой квартирой, в каждом щите ЩЭ установлен электронный однофазный многотарифный счетчик с функцией управления нагрузкой марки Меркурий 200.02 230В. 5-(60)А

Автоматизированная система контроля и учета электропотребления удаленно считывает информацию и передает данные на сервер в АО «Мосэнергосбыт».

Монтаж, демонтаж, вскрытие, ремонт и пломбирование счетчика должны производить только уполномоченные представители Энергонадзора согласно действующим правилам по монтажу электроустановок.

Для эксплуатации установлен счетчик, прошедший государственную поверку. Снятие показаний с электросчетчика производится согласно инструкции, прилагаемой к Вашему электросчетчику.

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

Внимание! Программирование текущего времени, даты, начала действия тарифов может быть осуществлено только представителями уполномоченной организации (например, горэлектросети).

Периодическая государственная поверка счетчика проводится раз в 16 лет или после среднего ремонта. После поверки счетчик пломбируется организацией, проводившей поверку.

На электросчетчик собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом собственником квартиры.

Важно:

***** Периодически проверяйте надежность контактов проводов в местах крепления их винтами к выводам автоматов (винты должны быть закручены до упора).

***** Проверяйте состояние шин нулевого и заземляющего провода, а также надежность контактов в коробке уравнивания потенциалов.

***** Проверяйте дифференциальные автоматические выключатели. Они отвечают за безопасную работу системы розеток. Выключатели находятся в щите в количестве от 5 до 10 штук. Нажмите на кнопку «ТЕСТ» – должно произойти автоматическое отключение подачи тока к розеткам. Если этого не произошло, то система неисправна. Обратитесь в управляющую компанию за помощью.

***** Не делайте штрабы (канавки) в бетоне для прокладки проводки. Не долбите отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки определяется специальными индикаторами либо по расположению розеток или выключателей (вся электропроводка в квартирах устраивается под углом 90 градусов).

***** Не делайте ремонт электропроводки, розеток, выключателей, не вешайте светильники и не подключайте другое оборудование при включенном электропитании в сети.

***** Электроприборы (стиральные и посудомоечные машины, люстры и т. п.) должны подключать специалисты, имеющие допуск для проведения соответствующих работ.

***** Не используйте бытовые приборы, мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки на квартиру.

Центральное отопление жилой части

Теплоносителем в системе отопления является вода с расчетными температурными параметрами

90 - 70 С.

Система отопления жилой части - поквартирная двухтрубная с тупиковым движением теплоносителя.

Установка распределительного коллектора осуществлена в общем жилом коридоре. Этажный коллектор поквартирного отопления оснащён запорно-регулирующей арматурой. На каждом ответвлении предусмотрены приборы учета тепловой энергии, которые оборудованы интерфейсным выходом с возможностью передачи сигнала на диспетчерский пункт в систему учета.

Разводка трубопроводов отопления жилой части от этажных шкафов до квартир выполнена в стяжке пола межквартирного коридора.

Прокладка трубопроводов из труб типа PEX предусматривается в гофротрубе в стяжке пола.

В качестве отопительных приборов для квартир используются стальные трубчатые радиаторы с нижним подключением высотой 300 мм

На приборах жилых помещений установлены термостатические клапана для регулирования теплоотдачи каждого прибора и необходимая запорно-регулирующая арматура, позволяющая производить отключение каждого прибора. Все отопительные приборы оснащены устройством для выпуска воды и спуска воздуха.

Неравномерный прогрев нагревательных приборов (в верхней части горячее, чем в нижней) свидетельствует о завоздушивании нагревательных приборов, в данном случае необходимо спустить воздух через предусмотренный на отопительном приборе кран Маевского (воздушник).

Рекомендации по эксплуатации:

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

***** 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 заранее согласованного проекта эксплуатирующей организацией и специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;

***** Квартирная лучевая разводка осуществляется в толщине пола (при производстве ремонтных работ необходимо учитывать данные обстоятельства);

***** Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом

***** Не допускаются установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.

***** Не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков.

Терморегуляторы: настройка и эксплуатация

Главная задача любой системы отопления – обеспечить в отапливаемом помещении комфортную температуру воздуха. Эта температура может быть разной, в зависимости от назначения помещения, но неизменной в течение дня.

Для того чтобы восстановить тепловой баланс в помещении, необходимо уменьшить либо увеличить количество теплоты, поступающее в помещение от тепловых приборов. Эту задачу выполняют регулировочные клапаны, которые устанавливают на подводящих трубах отопительных приборов. Так, на Вашем радиаторе имеется клапан с ручным управлением, который обеспечивает увеличение потока теплоносителя (температуры радиатора) при откручивании крышки клапана по часовой стрелке (вплоть до ее снятия) или уменьшение потока теплоносителя (температуры радиатора) при закручивании крышки клапана против часовой стрелки.

***** По окончании отопительного сезона максимально откройте клапан терморегулятора, повернув головку влево до упора. Канал будет открыт, иголка штока из него выйдет, и засориться он не сможет.

***** Для долговременной эксплуатации радиаторов и во избежание проблем в системе отопления необходимо периодически стравливать воздух через кран Маевского. Кран Маевского предназначен для стравливания воздуха из систем водяного отопления и отопительных приборов. Кран Маевского установлен в одном из верхних узлов подключения (для предотвращения завоздушивания системы), а также на каждом настенном радиаторе отопления в квартире.

Внутренний водопровод

Внутридомовые инженерные сети холодного и горячего водоснабжения с водомерными узлами у каждой квартиры располагаются в коллекторных шкафах межквартирных холлов и комплектуется запорным устройством, водосчётчиком, с обратным клапаном после водосчётчика для предотвращения обратного движения воды и сглаживания гидравлических ударов, сетчатым фильтром, регулятором давления, а также устройством первичного внутриквартирного пожаротушения на трубопроводе холодной воды.

При желании установки дополнительных квартирных приборов учета воды либо смене места установленных на этажной площадке приборов учета воды необходимо обратиться в УК для согласования.

Приемка приборов учета воды осуществляется УК в лице ее ответственного представителя после проведения испытания трубопроводов на участке, где смонтированы приборы учета. Результаты приемки отражаются в акте приемки приборов учета воды в эксплуатацию, один экземпляр которого вручается собственнику квартиры.

После приемки приборов учета воды УК пломбирует их способом, исключающим вскрытие счетного механизма и снятие прибора учета.

Ремонт, метрологическая поверка и замена приборов учета при необходимости осуществляются за счет средств собственника квартиры.

Обо всех выполненных ремонтах должны быть сделаны отметки в паспорте счетчика – с указанием даты, причины выхода счетчика из строя и характера произведенного ремонта.

Монтаж и демонтаж приборов учета воды производятся при отсутствии давления в трубопроводе.

После ремонта счетчик подвергается внеочередной поверке.

Межповерочный интервал счетчиков холодной воды шесть лет и горячей воды – четыре года (или другой срок, указанный в паспорте счетчика).

Для определения объема жидкости, прошедшего через счетчик с момента предыдущего снятия показаний, необходимо из текущего показания вычесть предыдущее показание счетчика и заполнить справку о расходе воды (бланк можно получить у диспетчера УК – или подать показания онлайн в личном кабинете).

Памятка для жильцов:

О любых протечках смесителей или сантехнических приборов сразу же сообщайте представителю УК.

В конструкциях перекрытий, стен и перегородок проходит сеть инженерных коммуникаций.

Для исключения аварийной ситуации перед выполнением работ, связанных с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического и другого оборудования); перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения, необходимо получить в УК разрешение на выполнение работ и копии исполнительных схем положения строительных конструкций.

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

Условия и указания по эксплуатации приборов учета воды (счетчиков)

***** При снижении расхода воды при постоянном напоре в сети необходимо прочистить входную сетку (фильтр) от засорения. Ориентировочная периодичность очистки сетки (фильтра) – не менее одного раза в шесть месяцев (или другой срок, указанный в паспорте фильтра);

***** Необходимо постоянно производить осмотр счетчиков с целью проверки герметичности в местах соединений штуцеров с корпусом и трубопроводом. При появлении течи подтянуть резьбовое соединение или заменить прокладки;

***** Наружные поверхности счетчика должны содержаться в чистоте. Загрязненное стекло протирают влажной, а затем сухой полотняной салфеткой.

Канализация

Проходы стояков системы хозяйственно – бытовой канализации из полипропиленовых труб через межэтажные перекрытия оборудуются противопожарными муфтами.

На магистралях системы хозяйственно – бытовой канализации устанавливаются прочистки и ревизии.

Монтаж стояков системы хозяйственно – бытовой канализации выполняются скрыто, в коммуникационных шахтах, с обеспечением доступа для ремонта и обслуживания через сервесные лючки, размером не менее 300х300 мм. При необходимости добавить дополнительный отвод канализации обратитесь в управляющую компанию.

Важно:

***** Не выливайте в канализацию цементные растворы, штукатурки, краски и прочие строительные смеси и не выбрасывайте твердые бытовые отходы: это может привести к засору.

***** При монтаже труб канализации в квартире соблюдайте уклон от сантехприборов к канализационному выпуску не менее 3 см на 1 метр для трубы Ду-50, не менее 2 см на 1 метр для трубы Ду-100.

***** Не проводите работы с общедомовым стояком канализации: это может привести к аварии и затоплению.

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.); кофейная гуща; сигаретные окурки; газетная и оберточная бумага; текстиль; песок; строительные отходы; жир, масло, бензин, растворитель и пр.; проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т. д.); прокладки, подгузники; освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр., кошачий туалет.

В каждой точке канализационного слива имеется водяной затвор, препятствующий распространению запахов. Жители квартиры должны самостоятельно выполнять прочистку водяных затворов в местах канализационного слива (умывальники, кухонные раковины, напольные трапы).

Если Вы долго (более месяца) не пользуетесь водой, то водяной затвор может пересохнуть и в помещении может появиться неприятный запах. В местах присоединения канализационных стояков к магистрали установлены ревизии для прочистки сети, ревизии установлены также на отдельных этажах.

Внимание! Запрещается перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки.

Вентиляция

В жилой части здания предусматривается устройство естественной вытяжной вентиляции для низкоэтажных секций и механической (канальных вентиляторов) вытяжной вентиляции для высотных секций.

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 регулируемые оконные створки. Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода. Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции. Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (необходимо периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок. 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.

Оконные системы типа MastTech-67 со встроенным воздушным клапаном, теплым алюминиевым профилем, с двухкамерным стеклопакетом.

А также системы балконных дверей типа MastTech-67 воздушным со встроенным клапаном, теплый алюминиевый профиль с двухкамерным стеклопакетом, установленные в Вашей квартире,

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

Для постоянного воздухообмена в квартире необходимо держать открытыми клапаны приточного воздуха, установленные на окнах.

Важно:

***** Кухонная вытяжка не предназначена для подключения вытяжных зонтов. Рекомендуется устанавливать над плитами зонты с системой рециркуляцией и очистки.

***** Не делайте демонтаж. Любые изменения в конструкции, дополнительные подключения к общедомовому вентиляционному стояку нарушат работу общедомовой системы вентиляции, сорвут поток и вызовут обратную тягу в квартиры.

***** Не заклеивайте вытяжные вентиляционные решетки и не закрывайте их предметами домашнего обихода: это уменьшит расчетные сечения решеток каналов.

***** Не устанавливайте самостоятельно приточную систему вентиляции.

Монтаж возможен только при разрешении Мосжилинспекции.

Кондиционирование

В квартирах предусмотрена мультизональная система кондиционирования на базе VRF-систем (хладагент – фреон). Системы кондиционирования состоят из наружных и внутренних блоков марки LG. Для подбора наружных и внутренних блоков руководствуются параметрами наружного воздуха - температура +35*С; влажность 30%; параметры внутреннего воздуха - температура +24*С; влажность 50%. Наружные блоки расположены на кровлях секций. Опуск фреоноводов с кровли до обслуживаемых этажей осуществляется в самостоятельной шахте. Прокладка по межквартирным коридорам медных фреонопроводов осуществляется в запотолочном пространстве каждой квартиры. Разводка по квартире осуществляется до каждого жилого помещения с установкой внутреннего настенного блока только в кухне-гостиной. В остальных помещениях внутренние блоки монтируются жильцом по отдельному соглашению с эксплуатирующей компанией. Прокладка межблочного кабеля осуществляется параллельно фреонопроводом. Внутри квартиры предусмотрены сантехнические шахты, отвод дренажных вод осуществляются от внутренних блоков до точки подключения к стояку, подключение осуществлять через сифон с разрывом струи.

Важно:

***** Устанавливайте дополнительные внутренние блоки одного производителя.

***** Дополнительные внутренние блоки кондиционирования устанавливает собственник.

***** Оборудование внутренних блоков подбирается исходя технических условий на жилые помещения, во избежание покупки не подходящего оборудования и выполнения не правильного монтажа, перед закупкой оборудования и выполнением последующего монтажа необходимо предоставить проект кондиционирования на согласование в управляющую компанию.

***** Не превышайте выделенную мощность по холоду на жилое помещение, т. к. это приведет к выходу из строя наружного блока VRF-системы и прекращению подачи фреона к внутренним блокам.

***** Не подключайте самостоятельно внутренние блоки к общедомовой VRF-системе кондиционирования и подачи хладагента (фреона).

***** Не включайте внутренние блоки с апреля по сентябрь в режим обогрева и с октября по март в режим охлаждения, т. к. это приведет к аварийной ситуации в VRF-системе кондиционирования.

***** Не перекрывайте фреонотрассы без управляющей компании. Это может привести к выходу из строя наружного блока VRF-системы и прекращению подачи фреона к внутренним блокам.

Система СВДС (домофон)

Назначение системы:

***** Ограничить доступ посторонних лиц в здание;

***** Создать комфорт и безопасность жильцов.

Возможности системы:

- Позволяет осуществлять двухстороннюю связь «жилец (далее – абонент) – посетитель» (и разрешать вход в подъезд), «диспетчер – абонент», «диспетчер – посетитель».
- Дистанционное открывание входной двери – из квартиры, используя кнопку доступа, установленную в квартирном переговорном устройстве (далее – КПУ).

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

Эксплуатация системы.

В Вашей квартире предусмотрен вывод кабеля под устройство квартирное переговорное.

Внимание! Ремонтные работы с КПУ разрешается выполнять только силами специализированной организации. При установлении неисправности системы необходимо обратиться в УК.

Система СВДС выполнена на базе многоквартирной видеодомофонной IP системы производства «Comelit». Сеть передачи данных СВДС построена на базе локальной вычислительной сети (ЛВС). Информацию с устройств СВДВ по сети ЛВС передать на пульт СВДС (пульт консьержа). Пульт СВДС установлен на 1 этаже (Диспетчерская). На главных входах в каждом корпусе установлена многоквартирная вызывная панель, которая обеспечивает связь в пределах своей секции. Вызывные панели установлены на стене тамбура главного входа во врезные коробки на высоте центра панели 1400мм от уровня чистого пола. При установке на улице вызывные панели установлены на фасаде здания в стальных коробах с козырьком на высоте центра панели 1400мм от уровня покрытия. Блоки питания СВДС для многоквартирных вызывных панелей установлены в шкафах КСБ на 1 эт. Санкционированное открытие дверей оборудованных СКУД с вызывных панелей СВДС осуществить через параллельное подключение релейного выхода вызывных панелей к цепи кнопки «Выход» контроллеров СКУД.

Локальная вычислительная сеть (ЛВС). Телефонная связь. Интернет. Система коллективного приема телевидения. Закладные конструкции систем связи.

Подключение жилого дома к сети телефонной связи общего пользования, сети передачи данных (интернета) и телевидения осуществляет оператор связи и передачи данных.

Для подключения абонентов к сетям связи оператором связи предусматривается прокладка этажных распределительных кабелей с подключением их к оптическим распределительным шкафам оператора связи (ОРШ ОС). Кабели прокладываются в слаботочных нишах СС.

Для подключения абонентов жилого дома к телефонной связи общего пользования, к сети передачи данных и телевидения предусмотрено место для установки ОРШ ОС в помещениях СС корпуса 1 (сек.1,3), корпуса 2 (сек.1,5) и корпуса 3 (сек3). Установку на каждом этаже оптических распределительных коробок (ОРК) предусматривает оператор связи.

Прокладку оптических магистральных кабелей от кластерной муфты до устанавливаемых ОРШ ОС выполняет оператор связи.

Предусмотрено установку мультимедийных шкафов в прихожей каждой квартиры. Прокладку дроп-кабелей от ОРК, установленных в стояках СС до мультимедийных шкафов осуществляет оператор связи.

В квартирах прокладка дроп-кабелей и установка ONT осуществляется оператором связи по заявкам жильцов квартир, и настоящим проектом не предусматривается.

8. Требование пожарной безопасности

Основные понятия:

Первичные средства пожаротушения- переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития;

Пожарный извещатель - техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре;

Система пожарной сигнализации - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста;

Эвакуационный выход - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;

Эвакуационный путь (путь эвакуации) - путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре;

Эвакуация - процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

Обеспечение пожарной безопасности:

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

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- 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. В зданиях выше 10 этажей, эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку;
- Первичных средств пожаротушения. В зданиях выше 10 этажей выполнен противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах на лестничной клетке каждого этажа. В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода вывод с Ду 15 с шаровым краном с внутренней резьбой для присоединения шланга и использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;
- Систем обнаружения пожара. В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены дымовые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма. Предусмотрена система оповещения о пожаре с использованием звуковых оповещателей, установленных в коридоре на каждом этаже.

В квартирах установлены автономные пожарные извещатели в количестве не менее двух на одну жилую комнату и не менее одного на кухню, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний в данном помещении, сопровождающихся появлением дыма. **Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых помещениях.**

Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности.

- Системы автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения в коридорах используются система вытяжной противодымной вентиляции. 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.
- Комплекс систем пожарной безопасности объекта. Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в лифтовых холлах и коридорах или в ручном режиме - ручным извещателем, срабатывает:
- Система оповещения людей о пожаре;
- Открываются клапан дымоудаления на этаже (где произошел пожар) и включаются вентилятор для удаления дыма из коридора;
- Запускается вентилятор подпора воздуха в шахты лифтов;
- Лифты не являются средством эвакуации людей при пожаре. После спуска на первый этаж они остаются с открытыми дверьми.
- Жилой дом оборудован автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию.

Важно:

***** 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.

***** Следить за наличием и исправностью уплотняющих прокладок в притворах квартирных дверей;

***** Не закрывать на замки и запоры двери коридоров, в которых расположены пожарные краны.

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

В случае пожара или появления дыма необходимо:

- немедленно сообщить в пожарную охрану по телефону 112;
- до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;
- сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;
- по возможности приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.