



**ООО Специализированный застройщик  
«РАДЧЕНКО»**

**ИНСТРУКЦИЯ  
ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА В  
МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ**

Забайкальский край, городской округ «Город Чита», г. Чита, ул. Кирова, д. 41а



***«Многоквартирный жилой дом по ул. Кирова, 41а в г. Чите,  
VI этап строительства»***

*г. Чита, 2025 г.*  
**СОДЕРЖАНИЕ**

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1  | Введение.....   | 2  |
| 2  | Информация о застройщике и строительных конструкциях..... | 3  |
| 3  | Гарантии качества.....                                    | 3  |
| 4  | Общее имущество дома.....                                 | 6  |
| 5  | Содержание квартир.....                                   | 9  |
| 6  | Вентиляция.....   | 12 |
| 7  | Отопление.....  | 14 |
| 8  | Водоснабжение.....  | 15 |
| 9  | Электрооборудование.....                                  | 16 |
| 10 | Требования пожарной безопасности.....                     | 17 |

**УВАЖАЕМЫЕ НОВОСЁЛЫ!**

*Руководство и коллектив компании ООО Специализированный застройщик «РАДЧЕНКО» поздравляет Вас и членов Вашей семьи со вступлением в ряды новосёлов, ставшими собственниками квартир, построенных для Вас нашей компанией.*

*Для комфортного и безопасного проживания в Ваших квартирах рекомендуем Вам ознакомиться с данной инструкцией и в дальнейшем руководствоваться разработанными для Вас правилами проживания и эксплуатацией квартир и мест общего пользования дома.*

**1. ВВЕДЕНИЕ**

Уважаемые жильцы, мы создали эту удобную инструкцию специально для Вас. В ней Вы найдете информацию о застройщике, описание строительных конструкций и инженерного оборудования, а также правила содержания квартир и мест общего пользования.

Инструкция очень удобна для лиц, проживающих в квартире, а также в том случае, если Вы решите ее продать.

В случае переезда на новое место жительства, инструкция со всеми документами на стационарное инженерное оборудование, установленное в квартире должна быть оставлена в квартире.

Настоящая инструкция подготовлена в соответствии с п. 1.1. ст. 7, п. 1 ст. 8 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 – Закон № 214-ФЗ) и подлежит передаче участнику долевого строительства путем предоставления информации о скачивании ее с сайта ООО СЗ «Радченко» radchenko75.ru или (при необходимости) на бумажном или электронном носителях информации при передаче ему объекта долевого строительства на основании отдельного заявления участника долевого строительства.

В соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ настоящей инструкцией определяются порядок и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, срок его службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Эксплуатация объекта долевого строительства должна осуществляться собственником с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом доме граждан и иных лиц, владеющих на праве собственности или ином вещном праве помещениями в данном доме, а также с соблюдением



требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Обязательства собственника по надлежащей эксплуатации объекта долевого строительства включают в себя, в том числе, исполнение требований по надлежащему содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и определяются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В соответствии с п. 7 ст. 7 Закона № 214-ФЗ застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они возникли вследствие нарушения требований настоящей Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

## 2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ И СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

|   |  |
|---|--|
| <b>1. Основная информация о застройщике</b>         | <b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РАДЧЕНКО»</b><br><b>ОГРН 1047550025995, ИНН 7536056600</b><br><b>Главный офис</b><br>672007, Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, д.108, пом.15<br>Тел./факс: +7 (3022) 35-04-66<br><br><b>Офис продаж:</b><br>672000, Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, 108, пом. 15<br>Офис 21, 2 этаж<br>Понедельник-пятница с 8:30 до 17:30<br>Тел./факс: +7 (3022) 26-36-03<br>E-mail: ooo_radchenko@mail.ru  |
| <b>2. Конструктивные характеристики жилого дома</b> | Одно-подъездный кирпичный 16-ти этажный жилой дом. Несущая конструктивная система здания состоит из продольных и поперечных кирпичных стен на сплошном монолитном фундаменте.<br><b>Наружные стены</b> – трехслойные толщиной 770 мм с 1-16 этаж,<br><b>Облицовочный слой</b> – пустотелый керамический кирпич, толщиной 120 мм на цементно-песчаном растворе.<br><b>Средний слой</b> – утеплитель пенополистирол ПСБ-С25, толщиной 140 мм.<br><b>Внутренний слой:</b><br>– кирпич керамический пустотелый, толщиной 510 мм.<br><b>Внутренние межквартирные стены:</b><br>– кирпич керамический пустотелый на цементно-песчаном растворе, толщиной 380 мм и 250 мм.<br><b>Перегородки</b> – кирпич керамический пустотелый на цементно-песчаном растворе, толщиной 120 мм. |

## 3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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:

- заданию на проектирование многоквартирного жилого дома, подготовленного Заказчиком (застройщиком);
- проектной документации на строительство Дома, получившей положительное Заключение государственной экспертизы;



### 3.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства

Гарантийный срок и срок службы объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, за исключением гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование.

Гарантийный срок и срок службы технологического и инженерного оборудования, входящего в состав передаваемого Собственникам объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

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

На элементы внутренней отделки гарантийный срок устанавливается в соответствии с требованиями соответствующих технических регламентов.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Если в период данного срока возникает гарантийный случай, то дольщик оформляет заявление в письменном виде и направляет застройщику.

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

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

**Недостатки, по которым Застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту и обслуживанию:**

- ◆ дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные в акте осмотра при приемке квартиры/помещения (царапины, трещины, сколы и др.);
- ◆ повреждения или дефекты, которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения) или ее частей;
- ◆ собственником помещения нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- ◆ повреждения или дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным собственником или привлеченными им третьими лицами;
- ◆ выявленные дефекты/недостатки в материалах, приобретенных собственником квартиры/помещения (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- ◆ износ уплотнителей, в т. ч. сантехнических приборов и оборудования;
- ◆ повреждения или преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного обращения с оборудованием, выполнением сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока собственником или третьими лицами;
- ◆ собственником не проводились (проводились некачественно) сервисные работы необходимые для нормального функционирования оборудования;
- ◆ собственником не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание помещений;
- ◆ недостатки/дефекты возникли вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (заклеивание вентиляционной решетки, не проводилось периодическое проветривание помещений и т. п.);
- ◆ собственником или привлеченными им третьим лицами выполнена самовольная перепланировка или переустройство помещений;
- ◆ необоснованное завышение требований к качеству.

#### **Внимание!**

**В связи с температурными и усадочными деформациями конструкций дома в течение 5 лет могут возникать усадочные нитевидные трещины в комнатах: в местах установки закладных деталей для светильника, в местах прокладки электропроводки; в кухнях: в местах установки розеток, в местах прокладки электропроводки, в местах примыкания**



**стены к вентиляционному блоку, в местах сопряжения внутренних стен с наружными стенами.**

Определения, используемые для целей настоящего гарантийного обязательства:

**3.2 Правила содержания квартир и общественных помещений.**

(из «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»)

1. Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями.

*Таблица 1*

| Период года | Наименование помещения                 | Воздух, °С  |                  | Влажность, %   |                | Движения воздуха, м/с |                |
|-------------|--|-------------|------------------|----------------|----------------|-----------------------|----------------|
|             |  | Оптимальная | Допустимая       | Оптимальная    | Допустимая     | Оптимальная           | Допустимая     |
| Холодный    | Жилая комната                          | 20-22       | 18-24<br>(20-24) | 45-30          | 60             | 0,15                  | 0,2            |
|             | Кухня                                  | 19-21       | 18-26            | Не нормируется | Не нормируется | 0,15                  | 0,2            |
|             | Туалет                                 | 19-21       | 18-26            | Не нормируется | Не нормируется | 0,15                  | 0,2            |
|             | Ванная комната, совмещенный санузел    | 24-26       | 18-26            | Не нормируется | Не нормируется | 0,15                  | 0,2            |
|             | Помещения для учебных занятий и отдыха | 20-22       | 18-24            | 45-30          | 60             | 0,15                  | 0,2            |
|             | Межквартирный коридор                  | 18-20       | 16-22            | 45-30          | 60             | 0,15                  | 0,2            |
|             | Вестибюль, лестничная клетка           | 16-18       | 14-20            | Не нормируется | Не нормируется | 0,2                   | 0,3            |
|             | Кладовые                               | 16-18       | 12-22            | Не нормируется | Не нормируется | Не нормируется        | Не нормируется |
| Теплый      | Жилая комната                          | 22-25       | 20-28            | 60-30          | 65             | 0,2                   | 0,3            |

2. Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер, трубопроводы рекомендуется утеплять или покрывать гидроизоляционными материалами.

**ВНИМАНИЕ!** Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах.

**ВНИМАНИЕ!** В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей собственника новой жилой квартиры является её удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещениях!

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



3. Текущий ремонт жилого помещения (квартиры, части квартиры, комнаты), выполняется собственником принадлежащего ему помещения. Продолжительность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования;

На основании требований части 2 статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации:

«В случаях, если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений части 4 статьи 31 настоящего Кодекса, или на основании завещательного отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае, если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда».

### **3.3. Переустройство и перепланировка жилого помещения**

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.

**Запрещается самовольно, без получения в установленном порядке разрешения – выполнять перепланировку и переоборудование квартиры.**

**Любая перепланировка** (перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров), в том числе – возведение новых перегородок, **допускается только по специально выполненному и утвержденному в установленном порядке рабочему проекту.**

Переоборудование жилых помещений может включать в себя: перенос нагревательных, сантехнических приборов, устройство новых и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

**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.

**ВНИМАНИЕ!** Лица, допустившие самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязаны привести это помещение в прежнее состояние.

## **4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА**

При передаче объекта долевого строительства мы получаем в собственность не только внутреннее пространство квартиры вместе с внутриквартирными инженерными коммуникациями, сантехникой и элементами отделки. По закону мы также получаем долю в праве общей долевой собственности на общее имущество дома.



#### 4.1 Состав общего имущества

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности, в том числе:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:

- лестницы, предназначенные для эвакуации, типов: 1 – внутренние, размещаемые в лестничных клетках; 2 – внутренние открытые; 3 – наружные открытые;

- лестничные клетки, предназначенные для эвакуации, в том числе обычные лестничные клетки типов: Л1 – с остекленными или открытыми проемами в наружных стенах на каждом этаже; Л2 – с естественным освещением через остекленные или открытые проемы в покрытии; незадымляемые лестничные клетки типов: Н1 – с входом в лестничную клетку с этажа через наружную воздушную зону по открытым переходам, при этом должна быть обеспечена незадымляемость перехода через воздушную зону; Н2 – с подпором воздуха в лестничную клетку при пожаре; Н3 – с входом в лестничную клетку с этажа через тамбур-шлюз с подпором воздуха (постоянным или при пожаре);

- лифты; лифтовые и иные шахты; лифтовые холлы; коридоры; чердаки; технические этажи, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;

2. Крыши;

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты);

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, автостоянки, детские площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до точки присоединения отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, точек присоединения запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме;

9. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного помещения;

10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов; вводно-распределительных устройств; аппаратуры защиты, контроля и управления; коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии; этажных щитков и шкафов; осветительных установок помещений общего пользования; электрических установок систем дымоудаления; систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода; слаботочных систем, в том числе: систем диспетчеризации и автоматизации; системы пожарной сигнализации; других слаботочных систем; грузовых, пассажирских лифтов; сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 11 настоящего раздела, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;



11. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей кабельного телевидения, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

Регулирование отношений по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество), осуществляется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

#### **4.2 Лестничные клетки**

В состав лестничной клетки входят: лестничные площадки и марши, кабины лифтов, стены, двери, плафоны, подоконники, перила, шкафы для электрощитков и слаботочных устройств, почтовые ящики, окна и площадки перед входом в подъезд.

Двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, вестибюлей и лестничных клеток не должны иметь запоров, препятствующих их свободному открыванию изнутри без ключа. В зданиях высотой более 15 м указанные двери, кроме квартирных, должны быть глухими или с армированным стеклом.

Входная дверь в подъезд закрывается автоматически при помощи дверного доводчика. Если необходимо временно зафиксировать дверь в раскрытом состоянии, например, для переноса вещей, используется фиксатор (при его отсутствии необходимо временно разомкнуть дверной доводчик, а затем вернуть его в рабочее положение).

**ВНИМАНИЕ! Запрещается фиксировать дверь в открытом состоянии при помощи посторонних предметов, просовывая их между дверной рамой и дверью, так как это может привести к искривлению петель.**

#### **4.3 Лифт**

Ваш жилой дом оборудован двумя лифтами грузоподъемностью 400 и 630 килограммов. Просим Вас соблюдать общие требования по эксплуатации и предельно допустимым нагрузкам.

Конструкция лифта обеспечивает возможность эвакуации людей из кабины при его неисправности или при прекращении энергоснабжения лифта. Эвакуация должна осуществляться персоналом УК, обученным методике безопасной эвакуации людей.

Кабина лифта оборудована ловителями, останавливающими и удерживающими на направляющих движущуюся вниз кабину при их включении от действия ограничителя скорости или для торможения и (или) остановки движущейся вверх кабины при превышении установленной скорости, а также башмаками, исключающими выход кабины из направляющих, самопроизвольную посадку кабины на ловители, а также ограничивающими горизонтальное перемещение кабины относительно направляющих.

Кабина лифта оборудована вентиляционными отверстиями, расположенными сверху и внизу кабины, так что не нужно бояться, что воздух закончится.

Если Вы застряли в лифте между этажами, нажмите кнопку аварийного сигнала и действуйте согласно инструкции, которая находится в лифте. Сигнал поступает диспетчеру, который вызывает лифтовую аварийную службу.

**ВНИМАНИЕ! Во время пожара и при другой чрезвычайной ситуации пользоваться лифтом запрещено!**



## **5. СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР**

Права и обязанности нанимателей, собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме в части пользования, содержания и ремонта собственно жилых помещений регламентируются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, и Жилищным кодексом Российской Федерации.

### **5.1 Окна и балконные двери.**

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

Оконные блоки ПВХ обладают высокой герметичностью и высокими тепло- и звукоизоляционными характеристиками. Повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно-влажностного режима в помещении и, как следствие, к возможной конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов и откосах. Такие нежелательные явления возникают из-за влаги, скапливающейся внутри помещения. Причинами повышения влажности могут быть: выполнение «мокрых» процессов отделочных работ, приготовление пищи, стирка и т. п., в новом здании влага в воздухе может появляться в результате высыхания строительных материалов (бетон, раствор, штукатурка).

**Помещения квартир с оконными блоками ПВХ необходимо проветривать не только для свежего воздуха, но и для вывода паров влаги.**

Правильное проветривание помещений:

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

Замена оконных блоков и их фурнитуры должна выполняться специализированными организациями, имеющими лицензию на проведение такого вида работ. Весной (после отключения систем отопления) и осенью (до начала отопительного сезона) внутренние и наружные поверхности остекления окон и балконных дверей следует очищать от загрязнений, как правило, химическими средствами.

Уплотняющие резиновые уплотнители в притворах оконных переплетов и балконных дверей следует обрабатывать специальными составами для смягчения и восстановления эластичности один раз в полгода и заменять каждые 6 лет. Окраска уплотнителей и профиля не допускается.

**ВНИМАНИЕ! При эксплуатации стекла не допускаются:**

- касание или удары стекол твердыми предметами.
- протирать стекла жесткой тканью и тканью, содержащей царапающие включения.
- очистка сухого стекла жесткими щетками без подачи смывающей жидкости.
- длительное присутствие влаги на поверхности стекла.

Замочные и скобяные изделия, предназначенные для запираения, закрывания и обеспечения функционирования оконных и дверных блоков отрегулированы.

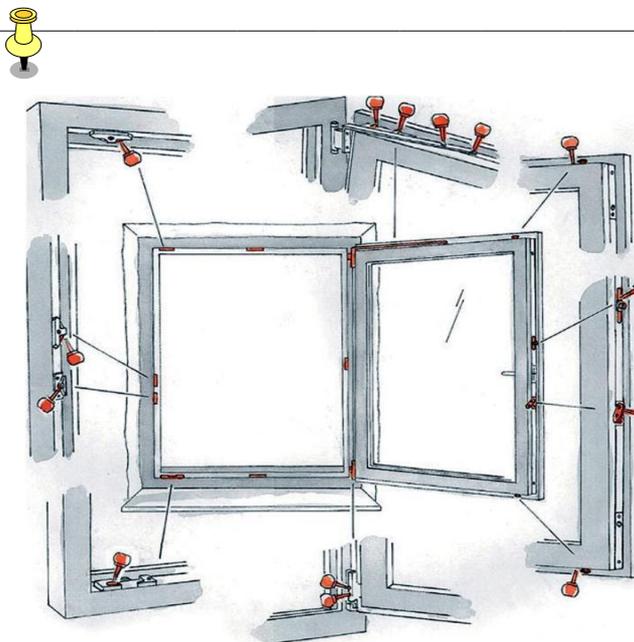


Рис. 1

В светопрозрачных конструкциях предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри него влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы, и их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и время от времени очищать их от грязи.

Для продления срока эксплуатации уплотнителей, т.е. сохранения эластичности и способности задерживать любые сквозняки и воду, необходимо два раза в год очищать их от грязи и протирать хорошо впитывающей тканью смоченной силиконовым спреем. После этого уплотнения останутся эластичными и водоотталкивающими.

Балконные пластиковые двери не подвержены коррозии, обладают долговечностью и имеют те же преимущества, что и оконные конструкции из ПВХ. Пластиковые двери не требуют дополнительной покраски и отделки, способны длительное время сохранять свои свойства, обеспечивая легкое и плотное открывание и закрывание.

В балконных дверях из металлопластиковых профилей используется качественная и надежная фурнитура, которая обеспечивает надежный и легкий ход при открывании и закрывании пластиковой двери.

На балконные двери устанавливается оконная фурнитура, которая обеспечивает прижим рамы и створки по периметру и, тем самым, идеально защищает помещение от непогоды.

**Нельзя допускать физических нагрузок на двери, они могут повредиться. Также нужно следить, чтобы дверь всегда плотно прижималась к дверной раме при закрытии. Для балконных и входных дверей это особенно важно. Все зависит от Вас: если будете соблюдать эти простые правила, двери надежно будут выполнять свои функции и прослужат долго.**

Остекление лоджий выполнено из алюминиевого профиля с откатными створками и одинарным остеклением.

При эксплуатации не допускается размещение на лоджиях и балконах тяжелых вещей, захламление, самовольная установка козырьков, эркеров и застройка межбалконного пространства.

## 5.2. Двери

Двери входные в квартиры – металлические с гладкой МДФ панелью с внешней стороны.

Правильная эксплуатация дверей существенно повышает длительность их службы. В том случае, если входная дверь устанавливалась специалистами, то в процессе ее эксплуатации потребуются только минимальное техническое обслуживание.

В случае самостоятельной (собственником помещения) замены и установки новой входной двери, необходимо в обязательном порядке сохранить первоначальный внешний цвет и вид обшивки дверного полотна с внешней стороны: наружная отделка-темно-серый букле графит. Установка дверей с иным цветом облицовки с внешней стороны – запрещается.

**Рекомендации по эксплуатации:**

Поворотная и (или) поворотно-откидная фурнитура, обеспечивает открывание створок в двух плоскостях, а для зимы — микропроветривание через тонкую щель для исключения сквозняков.

Подвижные детали (механизмы) изделий должны перемещаться без заеданий. При необходимости следует выполнять смазку изделий (см. рисунок 1). В качестве смазывающего вещества используют силиконовый спрей (продается в супермаркетах в виде аэрозольного баллончика, в отделах «Автотовары» или «Бытовая химия»).

**ВНИМАНИЕ! Не используйте в качестве смазки масла растительного происхождения.**



- несмотря на то, что входные двери металлические, для их чистки запрещается применять агрессивные химикаты и абразивные чистящие средства, а также выполнять их обслуживание, при температуре ниже +5 °С;

- периодически следует проверять состояние наружной части полотна двери, замков, петель и прочих элементов;

- в случае необходимости уход за дверным полотном и дверным коробом осуществляют с помощью микрофибровой ткани смоченной в мыльном растворе невысокой консистенции. Полотно протирается и оставляется до полного высыхания либо же вытирается салфеткой;

- дважды в год необходимо смазывать все подвижные детали двери, такие как петли, ригели замки, цилиндры и другие механизмы (для смазочных работ можно купить машинное масло);

- для протирания дверной фурнитуры рекомендуется использовать мягкую сухую ткань;

- один раз в три месяца, видимые винты креплений необходимо подтягивать при помощи отвертки;

- в том случае, если при эксплуатации двери возникли какие-либо неисправности, следует немедленно обратиться в сервисную службу.

#### **В процессе эксплуатации входной металлической двери и ухода за ней, запрещается:**

- ◆ применять хлорсодержащие вещества, ацетон и растворитель, поскольку это может привести к помутнению или потере цвета отделки металлических дверей;

- ◆ оказывать на дверные ручки сильное давление, чтобы не вывести их из строя;

- ◆ использовать изготовленные не в сервисных центрах ключи.

#### **При выполнении ремонтно-строительных работ в квартире и общеквартирном коридоре необходимо соблюдать следующие правила:**

- закрыть полотно двери полиэтиленовой пленкой, закрепив ее при помощи скотча, проделать отверстия в местах ригелей запорного механизма и вырезать отверстия под ручки;

- предотвратить возможность попадания в запирающий механизм грязи;

- после проведения ремонтно-строительных работ убрать защитную пленку и промыть полотно двери от строительной пыли теплой водой, после чего насухо протереть дверь тканью.

### **5.3. Балконы и лоджии**

В соответствии с требованиями правил содержания и ремонта фасадов:

- ◆ Любые действия, связанные с устройством и изменением внешнего вида балконов и лоджий (остеклением, изменением, ремонтом или заменой ограждений, цветовым решением), должны быть согласованы с Управляющей компанией.

- ◆ Изменение архитектурного решения, нарушение композиции фасада за счет произвольного их изменения, устройство новых балконов и лоджий или ликвидация существующих не допускаются.

- ◆ Изменение устройства и оборудования балконов и лоджий, не нарушающее архитектурного решения фасада или обоснованное необходимостью его преобразования в рамках реконструкции, капитального ремонта здания, допускается при условии единого комплексного решения на основе архитектурного проекта, согласованного с Управляющей компанией.

Конструкции ограждений лоджий выполнены из алюминиевых профилей. Проектом монтажа холодных витражей предусматривается не герметичная заделка примыканий и как следствие возможно попадание осадков в виде дождя и снега.

Рекомендации по эксплуатации:

- Для сохранения яркости цвета наружных поверхностей рекомендуется мыть алюминиевые конструкции нейтральными моющими средствами.

- Водоотводящие каналы и отверстия необходимо чистить не реже одного раза в год.

Если вода не будет отводиться беспрепятственно, то влага может попадать в конструкцию окна и поверхность рамы, что может привести к их повреждению.

- Загрязнения можно удалять с помощью обычного моющего средства, не содержащего абразивных веществ и растворов.

- Большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре, необходимо закрывать их, уходя из квартиры, а также на ночь. Во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или конструкции окна.



- Стекла окон рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги следует удалять резиновой щеткой или вытирать насухо салфеткой.

## 6. ВЕНТИЛЯЦИЯ

В соответствии со СП 54.13330.2022 Здания жилые многоквартирные (СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные), Постановление № 3 об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий".

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

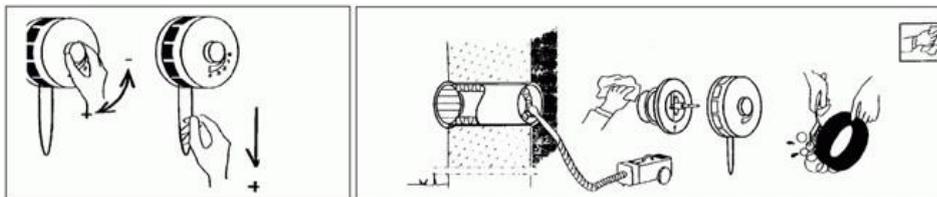
**ВНИМАНИЕ! Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья не допускается.**

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.

Приточный клапан КИВ-125 обеспечивает поступление свежего наружного воздуха в жилые помещения, при этом он обеспечивает защиту от насекомых, пыли и регулировку поступающего воздуха.

Приточный клапан инфильтрации воздуха КИВ-125 представляет собой пластиковую трубу. Труба вставляется в наружную стену здания и с уличной стороны закрывается литой алюминиевой решеткой с сеткой. В трубе располагается теплошумоизоляция. Внутри помещения ставится специальный оголовок из белого пластика с фильтром и заслонкой, позволяющей регулировать поток воздуха.



Регулировка количества поступающего воздуха осуществляется с помощью рукоятки на оголовке или специального шнура, в случае если клапан расположен высоко. На оголовке клапана расположена шкала, указывающая на степень открывания клапана.

Обслуживание клапана производится по мере его засорения:

- очистка наружной решетки от тополиного пуха и других крупных загрязнений (один раз в год);
- очистка фильтра в оголовке (рекомендуемый период - 1 раз в 3 месяца);
- очистка патрубка в стене при помощи пылесоса (рекомендуемый период - 1 раз в 6 месяцев).

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м<sup>2</sup>\*ч) согласно табл. 9 СП 50.13330.2012



«Тепловая защита зданий»). 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 «мокнут») 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.

**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 КИВ-125;
- 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.

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

*1. В систему отопления дома подается недостаточно горячий теплоноситель.* В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления дома, температура воздуха в квартире низкая и собственники, во избежание потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха. В результате, излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: на стеклопакетах окон (окно «плачет»); на пластиковом профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»); на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, в следствии низкой температуры воздуха в квартире, внутренние поверхности ограждающих конструкций так же имеют пониженную температуру.

При эксплуатации жилого дома обслуживающая организация должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома. Теплоносителем в системе отопления дома является вода с параметрами 95-70°C.

*2. Неправильная эксплуатация квартиры собственниками.*

В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре на теплоносителе в системе отопления дома собственники не осуществляют проветривание помещений, при этом, естественная вентиляция не работает, повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях (исходя из СП 23-101-2004), а затем - плесень.

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

Пластиковые окна обеспечивают очень плотное запирающее устройство (повышенную герметичность), что позволяет сохранить в помещении больше тепла, обеспечить хорошую шумоизоляцию, избавиться от сквозняков.

При закрытых окнах приток воздуха через оконные проемы сокращается до минимума, что недостаточно для нормального воздухообмена в квартире. Так как нет поступления свежего воздуха с улицы в помещение и не происходит удаления отработанного воздуха, со всей содержащейся в нем влагой, то в квартире (помещении) нарушается воздухообмен. После накопления влага выпадает в виде конденсата в первую очередь на поверхности стекол оконных блоков, в откосах и углах, на поверхности наружных стен.

Чем суше воздух в квартире (т.е. влажность ниже 55%), тем менее вероятно выпадение конденсата.

**В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временно образование конденсата. Это не относится к дефекту объекта долевого строительства!**

Нормативная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в квартире обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день, а далее



постоянным положением ручек открывания створок в режиме инфильтрации (щелевого микропроветривания).

Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки квартиры, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды.

В данном жилом доме смонтирована аварийная противодымная вентиляция с механическим побуждением для удаления дыма при пожаре в коридорах на каждом этаже. Отдельные приточные системы противодымной вентиляции с механическим побуждением предусмотрены для лифтовых шахт. Удаление дыма из коридоров и лифтовых холлов с выбросом в атмосферу предусматривается через шахту, выполненную из полнотелого кирпича на цементно-песчаном растворе, расположенных в коридоре. На каждом этаже шахты установлены клапаны дымоудаления (см. рисунок 2), не оборудованные решетчатым ограждением.

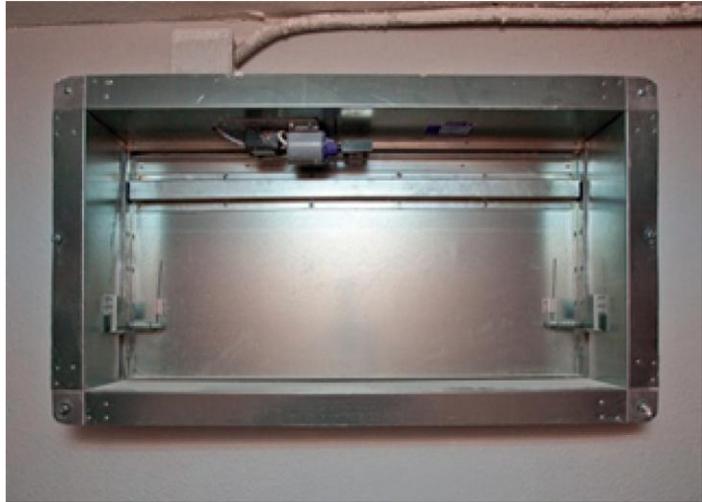


Рис. 2

Запрещается принудительно открывать электромагнитный клапан дымоудаления. Приточный воздух подается в шахты лифтов для поддержания избыточного давления 20Па на уровне дверей лифтов 1-го этажа.

**НАПОМИНАЕМ, ЧТО В СЛУЧАЕ КУРЕНИЯ, при концентрации дыма, аварийная противодымная вентиляция принудительно сработает, что приведёт к опусканию лифтов на первый этаж, необходимости вызова специалистов лифтового хозяйства и специалистов, обслуживающих противодымную систему. НЕ КУРИТЕ НА ЛЕСТНИЧНЫХ ПЛОЩАДКАХ!!!!!!**

## 7. ОТОПЛЕНИЕ

Теплоснабжение здания осуществляется централизованно через индивидуальный тепловой пункт, расположенный в техническом подвале жилого дома.

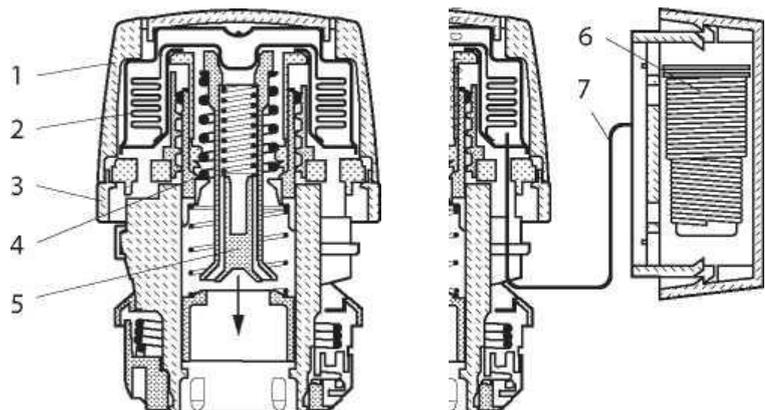
В жилом доме смонтирована поквартирная лучевая, двухтрубная система отопления, присоединённая через тепловой пункт по независимой схеме. Каждая квартирная система подключается через индивидуальный узел ввода, размещенный в специальном шкафу. Групповой узел ввода выполняет функции: присоединительную, регулировочную, измерительную. Для индивидуального учета тепловой энергии в квартирных системах отопления установлены тепловые счетчики, которые находятся в групповом узле на лестничной площадке. В качестве нагревательных приборов приняты биметаллические радиаторы. На биметаллический радиатор установлен термостатический элемент (далее клапан). Клапан решает две задачи: поддерживает температуру в помещении на комфортном уровне плюс экономит энергию.

### Устройство и принцип действия

Устройство термостатического элемента

- 1 - настроечная рукоятка;
- 2 - рабочий сильфон;
- 3 - шкала настройки;
- 4 - настроечная пружина;
- 5 - шток;
- 6 - выносной датчик;
- 7 - капиллярная трубка

Основное устройство термостатического элемента —





сильфон, который обеспечивает пропорциональное регулирование.

Датчик термоэлемента воспринимает изменение температуры окружающего воздуха. Сильфон и датчик заполнены легкоиспаряющейся жидкостью и ее парами. Выверенное давление в сильфоне соответствует температуре его зарядки. Это давление сбалансировано силой сжатия настроечной пружины. При повышении температуры воздуха вокруг датчика часть жидкости испаряется, и давление паров в сильфоне растет. При этом сильфон увеличивается в объеме, перемещая золотник клапана в сторону закрытия отверстия для протока теплоносителя в отопительный прибор до тех пор, пока не будет достигнуто равновесие между усилием пружины и давлением паров. При понижении температуры воздуха пары конденсируются, и давление в сильфоне падает, что приводит к уменьшению его объема и перемещению золотника клапана в сторону открытия до положения, при котором вновь установится равновесие системы. Паровое заполнение всегда будет конденсироваться в самой холодной части датчика, обычно наиболее удаленной от корпуса клапана. Поэтому радиаторный терморегулятор всегда будет реагировать на изменения комнатной температуры, не ощущая температуры теплоносителя в подводящем трубопроводе. Тем не менее, когда воздух вокруг клапана все же нагревается теплом, отдаваемым трубопроводом, датчик может регистрировать более высокую температуру, чем в помещении. Поэтому для исключения такого влияния рекомендуется не закрывать устройство плотной тканью штор.

Замена типа нагревательного прибора без письменного согласования с управляющей компанией не разрешается.

Эксплуатация системы центрального отопления жилого дома в целом и собственником в частности должна обеспечивать:

- поддержание оптимальными (не ниже допустимых): температуры воздуха в отапливаемых помещениях; температуры воды, поступающей из системы и возвращаемой в систему отопления в соответствии с графиком температурных параметров;
- равномерный нагрев отопительных приборов;
- поддержание требуемого давления (не выше допустимого).

Во избежание порчи личного и общедомового имущества необходимо обеспечить герметичность соединений, ремонт или замену неисправной запорной арматуры на отопительных приборах и узлах учета и регулировку.

**Обращаем внимание на недопустимость полного отключения собственниками в помещениях квартиры на продолжительный период, так как это приводит к разбалансировке системы, образованию избыточной влажности в помещениях и как следствие к повреждению внутренней отделки, а также нарушение температурного режима в квартирах соседей.**

## **8. ВОДОСНАБЖЕНИЕ**

В здании предусмотрена система водоснабжения, состоящая из хозяйственно-питьевого водопровода, противопожарного водопровода и горячего водоснабжения с циркуляционным трубопроводом. Согласно требованиям, СП 54.13330.2016, в квартирах предусмотрены пожарные комплекты для первичного пожаротушения на ранней стадии, укомплектованные пожарным рукавом.

Система хозяйственно-питьевого водопровода выполнена из полипропиленовых труб. В жилой части смонтированы пожарные стояки с установкой пожарных ящиков.

На всех стояках холодного и горячего водоснабжения установлены вентили для отключения стояков во время ремонта. Трубы горячего водоснабжения в местах прохода через строительные конструкции заключены в гильзы. Поквартирный учет холодной и горячей воды производится счетчиками холодной и горячей воды. Для подключения полотенцесушителя установлена запорная арматура. В санитарных узлах подводка к приборам предусмотрена открытой из полипропиленовых труб, что делает систему водоснабжения доступной для осмотра и ремонта.

**ВНИМАНИЕ!**



- При эксплуатации систем не разрешается самовольно переносить стояки, утеплять полы от системы ГВС, заменять диаметры подводок к приборам.
- С целью установки утечек и нерационального расхода воды необходимо следить за соблюдением расчетного напора, экономно расходовать воду.
- Периодически прочищать фильтры.
- При длительном отсутствии квартиросъемщика необходимо перекрывать вентили на системах холодного и горячего водоснабжения на вводах в квартиру.

## 9. ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

По степени обеспечения надежности электроснабжения электроприемники здания относятся ко II-й категории, кроме электроснабжения лифтов, электрооборудование теплового пункта жилого дома аварийного освещения, которые относятся к I категории. Электроснабжение здания осуществляется от внешней питающей сети двумя кабельными линиями при напряжении 380/220 В.

На лестничных площадках устанавливаются этажные щитки типа ЩЭ, встроенного исполнения с отсеком для слаботочных устройств. В щитах установлены счетчики электронного типа и предохранительные автоматы (для учета и защиты на каждую квартиру).

Устройство защитного отключения и автоматы обеспечивают три вида защиты:

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



Групповые сети прокладываются под штукатурку. Ответвление защитного проводника выполняется в ответвительных коробках. Выводы кабелей для подключения светильников в квартирах в жилых комнатах выполнены в центре потолка.

Управление общедомовым освещением принято автоматическое: управление эвакуационным освещением лестничных площадок, лифтового холла, основного входа выполняется с помощью датчиков движения и датчиков (день, ночь).

### 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.

### Внимание!

- Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче 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.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры при включенном электропитании в сети.



## **10. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

### **10.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств**

1. Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров.
  2. Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.
  3. Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, заклеивать обоями и закрывать элементами стораемой отделки.
  4. Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, плиток, утюгов и т. п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройника, т.к. возможна перегрузка электропроводки и замыкание.
  5. Запрещается закреплять провода на газовых и водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.
  6. Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами, ветками деревьев и кровлями строений.
  7. Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники; после использования их следует отключать от розетки.
  8. Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.
  9. Необходимо пользоваться только сертифицированным электрооборудованием.
  10. Необходимо помнить, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.
  11. Признаки неисправности электропроводки: горячие электрические вилки или розетки; сильный нагрев электропровода во время работы электротехники; звук потрескивания в розетках; искрение; запах горячей резины, пластмассы; следы копоти на вилках и розетках; потемнение оплеток электропроводов; уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.
  12. Необходимо запрещать детям, трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых.
  13. Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками.
  14. Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставки из негорючих материалов.
  15. Запрещается оставлять включенные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы: электрочайники, кипятильники, паяльники и электроплитки.
  16. Запрещается пользоваться электроприборами с открытыми спиралями во взрывоопасных зонах (например, в местах хранения и использования бензина, препаратов в аэрозольных упаковках).
  17. Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.
  18. Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.
  19. Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.
  20. Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра.
- При эксплуатации телевизора необходимо выполнять следующие требования: при установке телевизора обязательно предусмотрите возможность быстрого и безопасного отключения его вилки от розетки; не устанавливайте его вплотную к легковоспламеняющимся материалам (тюль, занавеси, гардины и пр.); уходя из дома, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», т.к. этот режим не является пожаробезопасным. Нужно полностью обесточить прибор (см. предыдущий пункт).

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

Пожары в многоэтажных зданиях характеризуются быстрым распространением огня снизу-вверх по горючим предметам и внутренней отделке коридоров и помещений, а также через оконные проемы.

Основными путями распространения огня и дыма являются лестничные клетки, шахты лифтов, каналы для различных коммуникаций, неплотности в перекрытиях.



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

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

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

**ВНИМАНИЕ! Каждый жилец многоэтажного здания должен знать основы пожарной защиты здания и действия при возникновении пожара.**

Главную опасность при пожаре представляет дым, который может быстро распространиться на верхние этажи.

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

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

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

Многоэтажные здания оборудованы внутренним противопожарным водопроводом, имеющим пожарные краны.

В каждой квартире установлены пожарные извещатели. Сигнал об их срабатывании передается на диспетчерский пункт. Также предусмотрена пожарная сигнализация общедомовых помещений. Защите подлежат лестничные и лифтовые холлы, коридоры, прихожие в квартирах, шахты лифтов.

#### ***Извещатель пожарный дымовой***

Предназначен для обнаружения загораний, сопровождающихся появлением дыма, и подачи тревожных извещений в виде звуковых сигналов. В режиме «пожар» посредством проводной связи информация передается на пульт пожарной станции и диспетчеру.





### **Вне квартиры применяются:**

- система оповещения людей о пожаре (звуковая) (установлена в коридорах каждого этажа), а в лифтовых холлах и коридорах установлены дымовые пожарные извещатели.
- извещатели пожарные ручные, устанавливаются на стенах на путях эвакуации (у лестничных клеток) и всех эвакуационных выходах из здания. Предназначен для создания условий ликвидации крупных возгораний.



### **Каждый жилец зданий повышенной (и другой) этажности должен:**

- следить за наличием и исправностью уплотняющих прокладок в притворах квартирных дверей;
- не закрывать на замки и запоры двери коридоров, в которых расположены пожарные краны;
- не заменять на переходных балконах и лоджиях легкие перегородки между секциями на капитальные.

При обнаружении каких-либо неисправностей средств (систем) противопожарной защиты немедленно

сообщите об этом в диспетчерский пункт.

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

- НЕМЕДЛЕННО сообщить в пожарную охрану по телефону 01, 101 (сотовый);
- до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;
- сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;
- приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

#### **При задымлении здания необходимо:**

- при невозможности покинуть квартиру – закрыться в квартире, заложить щели в дверях влажными тряпками;
- в случае поступления дыма в квартиру – выйти на балкон, лоджию, прикрыв за собой балконную дверь;
- ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.

#### **При пожаре на балконе (лоджии) необходимо:**

- позвонить в пожарную охрану;
- тушить загорание любыми подручными средствами, т.к. огонь в подобных случаях быстро распространяется в квартиры верхних этажей;
- если справиться с загоранием не удалось, закрыть балконную дверь и покинуть квартиру.

#### **При пожаре в кабине лифта необходимо:**

- при первых признаках загорания в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине;
- если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки;
- выйдя из кабины, заблокируйте двери, чтобы никто не смог вызвать лифт.

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

### **10.3. Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре**

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



Одна из самых страшных катастроф вмешивающихся в жизнь людей – пожар. При пожаре в жилых домах и квартирах могут погибнуть не только материальные ценности, но и люди.

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

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

**ВНИМАНИЕ!** При использовании противопожарного водопровода предварительно отключи электрооборудование.

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

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

• запрещается самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности.

• запрещается нарушать работоспособность системы (удаление датчиков, платформ, отключение линий связи).

• запрещается создавать условия несовместимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и поверкой технического состояния приборов.

• обеспечивать доступ УК для проведения ремонтных, регламентных работ.

• своевременно сообщать о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения в УК.

• до выполнения строительно-ремонтных работ в квартире получить разрешение в УК эксплуатирующей системы пожарной сигнализации и пожаротушения.

• использовать датчики и оборудование пожаротушения не по назначению.

**ВНИМАНИЕ!** При несоблюдении условий эксплуатации средств пожарной сигнализации, установленной по проекту в квартире, материальная и уголовная ответственность возлагается на лиц, проживающих в квартире.

#### 10.4 Меры профилактики пожаробезопасности

• Контролируйте, чтобы осветительные приборы не соприкасались с легковоспламеняющимися материалами.

• Выключайте телевизор из сети, на ночь и уходя из дома.

• Выключайте бытовую технику (кофеварку, чайник и пр.) из розетки, если не пользуетесь этой техникой.

• Не оставляйте работающую стиральную и посудомоечную машину без присмотра.

• Не сушите белье на масляном радиаторе.

• Ставьте бытовые электроприборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон

• Несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника.