

ИНСТРУКЦИЯ

**по эксплуатации квартир
в многоэтажном жилом доме**



**Многоквартирный жилой комплекс
с помещениями общественного назначения
и стоянками автомобилей
по адресу пр. Комсомольский, 48 в г. Томске**

г. Томск , 2021 г.

Содержание

3	Общие положения
4	Содержание и перепланировка квартир
8	Рекомендации по эксплуатации окон
10	Перечень оборудования, находящегося внутри помещений квартиры и рекомендации по содержанию и ремонту
10	Водоснабжение и водоотведение
14	Электрооборудование
16	Отопление и вентиляция
25	Рекомендации по содержанию объектов озеленения
25	Гарантийные обязательства
26	Часто задаваемые вопросы

Общие положения

1. Настоящая инструкция разработана в соответствии с действующим законодательством РФ. Инструкция содержит необходимые требования для Собственников (арендаторов). За нарушение требований эксплуатации предусмотрена административная и иная ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
2. Инструкция разработана в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и пользования общим имуществом многоквартирного дома, а также в целях обеспечения контроля за состоянием указанного имущества.
3. Собственник (арендатор) несет ответственность за эксплуатацию помещений в соответствии с установленными требованиями. Собственник обязан содержать помещения в надлежащем состоянии, не допускать порчи и т. п., соблюдать права и законные интересы других жильцов (арендаторов), правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества.
4. Собственник (арендатор) обязан выполнять требования, предусмотренные законодательством РФ (санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные и др.), а также осуществлять техническое обслуживание и ремонт помещений, находящихся в собственности (аренде).
5. Собственник обязан допускать в занимаемые помещения работников обслуживающей организации для технического и санитарного осмотра помещения и находящегося в нем оборудования. В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, устранять аварии.
6. Собственники несут бремя содержания помещения путём внесения платы за содержание, текущий и капитальный ремонты общего имущества в многоквартирном доме, включая плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

Содержание и перепланировка квартир

Перепланировка

Перепланировка квартир в многоквартирных домах допускается после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утверждённых в установленном порядке органами местного самоуправления.

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

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

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.

Переоборудование, перепланировка жилых помещений включает в себя:

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

Перепланировкой жилых помещений является:

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

Категорически запрещается:



- перенос электрических сетей, нагревательных, сантехнических приборов;
- устройство вновь и (или) переоснащение (ликвидация) существующих кухонь, туалетов и ванных комнат;
- устройство вновь или ликвидация существующих вентиляционных каналов.

Содержание квартир

ТОРЦЕВЫЕ НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ

Не допускается:

- в первые два года эксплуатации дома и его помещений с момента ввода в эксплуатацию устанавливать вплотную к стенам громоздкую мебель, особенно в наружных углах, вешать ковры и картины (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен);
- повреждения, вызывающие снижение прочности или разрушение конструкции.

ПРОДОЛЬНЫЕ НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ

Для организации воздухообмена в помещениях следует использовать местные приточные устройства (поворотные-откидные створки окон, КИВ).

Не допускается:

- повреждения, вызывающие снижение прочности или разрушение конструкции.

ВНУТРЕННИЕ НЕСУЩИЕ СТЕНЫ

Необходимо соблюдать при эксплуатации помещений заданный температурно-влажностный режим внутри здания.

Не допускается:

- повреждения, вызывающие снижение прочности или разрушение конструкции;
- пробивка новых проёмов, увеличение размеров проёмов, заложенных в проекте.

ПЕРЕГОРОДКИ

При эксплуатации возможно появление послеосадочных трещин, как правило, в местах примыкания к капитальным стенам, перекрытиям и в углах комнат, что может привести к отслоению штукатурки. Отслоившаяся штукатурка должна быть отбита, поверхность перегородок расчищена и вновь оштукатурена раствором того же состава.

Не допускается:

- повреждения, вызывающие снижение прочности или разрушение конструкции;
- пробивка новых проёмов, увеличение размеров проёмов, заложенных в проекте, изготовление арок;
- односторонняя нагрузка на перегородку от навешиваемых предметов интерьера не должна превышать 50 кг.

ПЕРЕКРЫТИЯ

Для прокладки коммуникаций электрических и слаботочных сетей в теле бетона заранее предусмотрены каналы из труб ПВХ. Вертикальные магистральные трубопроводы и вентиляционные каналы проходят в местах, указанных в проекте, отверстия для которых предусмотрены при проведении бетонирования или выполняются неразрушающим методом (сверление разнокалиберными бурами).

Не допускается:

- повреждения, вызывающие снижение прочности или разрушение конструкции.

БЛОКИ ВЕНТИЛЯЦИОННЫЕ

Не допускается:

- пробивка отверстий в стенках вентиляционных блоков, это может привести к нарушению нормальной работы всего вентиляционного стояка;

- категорически запрещается устройство вновь или ликвидация существующих вентиляционных каналов;
- навешивание на вентиляционные блоки тяжёлых предметов.

ЛОДЖИИ

Не допускается:

- размещение на лоджиях тяжелых вещей, захламление, самовольное остекление и т. д., портящее внешний вид здания и нарушающее нормальную эксплуатацию лоджий;
- самовольная установка козырьков, эркеров.

ОКНА И ДВЕРИ

Гарантийный срок службы оконных и дверных блоков из поливинилхлоридных профилей устанавливается в договоре изготовителя на поставку и гарантийное обслуживание со строительным подрядчиком, но не менее одного года со дня отгрузки изделия со склада. Долговечность оконных и дверных блоков из ПВХ — 20–40 условных лет эксплуатации, в зависимости от качества профилей, из которых они изготовлены, и механизмов поворотно-откидного устройства. Долговечность двухкамерных стеклопакетов — 10 условных лет эксплуатации. Гарантийный срок регулировочной фурнитуры составляет 1 год. Срок безотказной работы уплотнительной резины при своевременном обслуживании специализированной организацией (очистка и смазка не менее 1 раза в год) — 3 года.

Оконные блоки оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой.

Следует исключить попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора.

Порядок смазки и регулировки механизмов и фурнитуры в процессе эксплуатации отражён в видеофайле на официальном сайте tdsk.tomsk.ru.

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

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

Рекомендации по эксплуатации окон

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

- осуществлять проверку надёжности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепёжные шурупы;
- очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену повреждённых и изношенных деталей (регулировку фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замену деталей и снятие навеса створки должны проводить специалисты);
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол;
- счищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон;
- очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих

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

- с целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена **необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок** (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше нуля следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже нуля разрешён для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) — режим сплошного открывания).

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

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

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



Не допускается:

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

Перечень оборудования, находящегося внутри помещений квартиры и рекомендации по содержанию и ремонту

Водоснабжение и водоотведение

УСТРОЙСТВО ХОЛОДНОГО И ГОРЯЧЕГО ВОДОПРОВОДА

Система ХВС и ГВС выше 0,000 запроектирована с горизонтальной поквартирной разводкой трубопроводов в каждую квартиру. Стояки ХВС, ГВС запроектированы в помещениях инженерных сетей в лестнично-лифтовых холлах каждой блок-секции, оборудованных дверями, ключ от которых находится у службы эксплуатации здания, для возможности оперативного доступа. Разводка трубопроводов ХВС от межэтажных распределительных коллекторов до квартир запроектирована скрыто в гофротрубах диаметром 32 мм, в конструкции пола межэтажного коридора и коридора квартиры до подъема трубопроводов в санитарно-техническом узле. На месте выхода трубопроводов, над полом санузла, устанавливаются промежуточные распределительные квартирные коллекторы на 2–3 точки подвода с установкой в них запорной арматуры. Разводка трубопроводов ХВС в пределах квартиры от поквартирных распределительных коллекторов до точек водоразбора в квартире (кухонные и санитарные узлы) выполнена скрыто в конструкции пола, в местах подъема трубопроводов установлены заглушки.

Часть квартир (двухуровневые) блок-секции 3 и 4 на первом и втором этажах подключена от магистральных сетей по тройниковой схеме, подводки от стояков, проложенных в санузлах квартиры, с расположением индивидуальных счётчиков.

По техническому заданию установка сантехприборов, бойлеров, полотенцесушителей проектом не предусматривается.

Проектом предусматривается:

- установка поэтажных распределительных коллекторов с запорной арматурой, редукторами давления, фильтров грубой очистки, индивидуальных приборов учета (с импульсным выходом), обратных клапанов;
- прокладка распределительных трубопроводов (вводов) в квартиры в полу;
- установка промежуточных распределительных коллекторов в санузлах с запорной арматурой в квартирах;
- прокладка распределительных трубопроводов в квартире до точек водоразбора с установкой на них заглушек, для дальнейшего подключения санприборов;
- установка кранов с целью использования их в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения на ранней стадии (УВП).

На всех трубопроводах (стояках), подключённых непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в техподполье, установлена запорная и спускная арматура для их отключения во время аварий и на период ремонта. Стояки горячей и холодной воды находятся в предквартирных холлах. На каждом этаже для каждой квартиры в закрытых коммуникационных нишах установлены: запорная арматура, фильтры и счётчики расхода холодной и горячей воды. В верхней части стояков ХВС, ГВС, ВПВ запроектированы воздушные клапаны для выпуска воздуха, во избежание завоздушивания систем в целом.

Описание принятых материалов труб и изоляции для систем ХВС, ГВС, ВПВ:

- скрытая горизонтальная прокладка трубопроводов ХВС и ГВС в конструкции пола межэтажных коридоров и квартир из напорных труб молекулярно-сшитого полиэтилена высшей марки РЕХ.

Водоразборные стояки жилого дома (система В1 и Т3), проходящие транзитом через офисные помещения, запроектированы в защитных коробах. Необходимые перекидки стояков жилого дома в помещениях офисов осуществляются в подшивных потолках этих помещений.

УСТРОЙСТВО БЫТОВОЙ КАНАЛИЗАЦИИ

Система бытовой канализации запроектирована по самотечному режиму работы.

Стояки бытовой канализации по санитарным узлам прокладываются скрыто, частично в коммуникационных шахтах, частично зашитые в короба. Для подключения моек на кухнях стояки прокладываются в примыкающих прихожих, зашитые в короба из негорючих материалов. Стояки жилого дома, проходящие транзитом через встроенные помещения, запроектированы в помещениях для инженерных сетей.

Для прочистки стояков установлены ревизии для 2, 3, 4, 5, 6-й секций на 1 и 7 этажах, для 1-й блок-секции — на отметке -3,50; на 2, 5, 8, 11, 14, 17, 20 и 22 этажах — на высоте, удобной для обслуживания. Для обслуживания ревизий в коробах и в шахтах предусмотрены лючки размером 30х30мм.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ СИСТЕМ ХВС И ГВС, ВПВ, КАНАЛИЗАЦИИ, ВНУТРЕННЕГО ВОДОСТОКА

Рекомендации для собственников квартир

Работы по устройству горизонтальной разводки систем ХВС и ГВС в пределах квартиры от распределительных коллекторов в санузлах выполняются собственником квартиры и должны быть предъявлены для осмотра представителям управляющей компании.

Работы по устройству разводки системы канализации в пределах квартиры к стояку в санузлах выполняются собственником квартиры и должны быть предъявлены для осмотра представителям управляющей компании.

Собственники квартир обязаны:

- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- оберегать открыто проложенные трубопроводы от механических нагрузок, которые могут привести к смещению систем ХВС, ГВС, канализации;
- оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, ударов, нанесения царапин;
- для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, не использовать абразивные средства и материалы;
- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

Внимание!

В полу квартиры проходят трубопроводы горячего и холодного водоснабжения. В связи с этим, до начала выполнения любых ремонтных работ, монтажа мебели, элементов интерьера, предусматривающих разрушение, сверление или штробление пола, необходимо письменно запросить в обслуживающей организации исполнительную схему, чтобы удостовериться в том, что в месте проведения работ нет труб водоснабжения.

В квартирах блок-секций 3 и 4 на первом этаже установлены индивидуальные узлы учёта ХВС и ГВС. При изменении напора в системе ХВС, ГВС на распределительной гребёнке необходимо прочистить фильтр механической очистки и проверить настройку редуктора давления.

Для прочистки фильтра необходимо перекрыть входное запорное устройство системы, опорожнить участок трубопровода с фильтром, после чего отвернуть пробку фильтра и прочистить сетку. При сильной засорённости фильтра элемент подлежит замене. Необходимость в сервисном обслуживании индивидуальных приборов учёта определить с организацией, эксплуатирующей жилой дом.

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

Не допускается

- демонтаж, занижение проходного диаметра предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения;
- красить полиэтиленовые трубы;
- выливать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- сбрасывать в канализацию песок, строительный мусор, пенопласт, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твёрдые предметы;
- использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети;
- использование поливочных кранов для иных нужд, кроме полива насаждений и уборки помещений общего пользования;
- демонтаж листоуловителей с водосточных воронок на эксплуатируемой кровле;
- бросать посторонние предметы в листоуловители установленных на эксплуатируемой кровле водосточных воронок;
- самовольная прочистка систем внутреннего водостока;
- перенос канализационных стояков;
- обрезать вентиляционные трубопроводы и устанавливать воздушные (противовакуумные) клапаны на стояках, кроме мест, предусмотренных проектной документацией.

Электрооборудование

В квартирах предусмотрена установка щита квартирного (ЩК), электроустановочные изделия (выключатели, розетки).

Также предусмотрена автоматическая пожарная сигнализация в прихожих квартир с установкой тепловых пожарных извещателей. В остальных помещениях квартир, за исключением санузлов и ванных комнат, предусмотрена установка автономных оптоэлектронных дымовых пожарных извещателей.

Назначение

Щиток предназначен для внутренней установки в жилых зданиях для приёма, распределения электроэнергии, а также для защиты групповых линий при перегрузках и токах короткого замыкания.

Настоящее руководство по эксплуатации предназначено для ознакомления обслуживающего персонала с устройством и работой щитков квартирных, их основными техническими данными и характеристиками, а так же служит руководством при эксплуатации.

Техническое обслуживание

Перед установкой щитка проверить комплектность и произвести внешний осмотр. Подключение щитка производить в соответствии со схемой.

Питающие и отходящие проводники не должны касаться острых кромок щитка. При необходимости провести защиту изоляции проводников от механических повреждений.

При автоматическом отключении электропитания линии автоматическими выключателями следует отключить неисправный прибор, вызывающий срабатывание, а при повторяющихся срабатываниях устройства, сообщить об этом в организацию электрических сетей, обслуживающую данную местность.

Технические характеристики

Номинальное рабочее напряжение:
Ус-380/220 В. Частота питающей сети:
50 и 60 Гц.

Конструктивное исполнение

Щиток состоит из сборного корпуса и дверцы. Корпус представляет собой стационарное устройство, состоящее из пластиковой оболочки со вспомогательными монтажными элементами, с размещёнными в ней аппаратами учёта ввода, защитными аппаратами отходящих линий.

Щиток навешивается на вертикальную поверхность при помощи крепёжных элементов, не входящих в комплект поставки.

Щиток поставляется комплектно, со всеми выполненными электрическими соединениями.

Щиты квартирные накладного исполнения индивидуального изготовления. Все электрические сети квартиры защищаются от токов короткого замыкания и от перегрузки. В качестве аппаратов защиты применены автоматические выключатели, устанавливаемые в квартирных щитах. Все розеточные группы дополнительно оборудованы устройством защитного отключения (УЗО) с током утечки 30 мА. На вводной линии ЩК установлено устройство защитного отключения с током утечки 300 мА.

Для системы уравнивания потенциалов в квартирном щитке установлена шина РЕ, являющаяся продолжением шины ГЗШ, установленной в электрощитовой и связанной с внешним контуром заземления здания, для обеспечения системы заземления «Т-N-C-S».

Требования безопасности

При эксплуатации щитка должны быть соблюдены «Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей» и «Правила устройства электроустановок».

При эксплуатации должен использоваться инструмент по ГОСТ 11516-94. Щиток устанавливается непосредственно в квартирах на вертикальной поверхности.

Конструкция щитка допускает ввод и вывод проводов с алюминиевыми и медными жилами в резиновой или поливинилхлоридной изоляции.

Техническое обслуживание

Монтаж, эксплуатация и техническое обслуживание щитка должны производиться квалифицированным персоналом, прошедшим инструктаж по технике безопасности и имеющим квалификационную группу по электробезопасности не ниже III для электроустановок до 1000 В.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ ОБСЛУЖИВАНИЕ УСТРОЙСТВА ПОД НАПРЯЖЕНИЕМ



В процессе эксплуатации периодически, не реже одного раза в два года, а также после аварийных состояний необходимо подвергать устройство осмотру.

При этом необходимо произвести:

- осмотр и подтяжку контактных соединений;
- очистку от загрязнений;
- проверить состояние заземления;
- проверить целостность корпуса.

ЗАПРЕЩЕНО САМОВОЛЬНО МЕНЯТЬ АВТОМАТИЧЕСКИЕ ВЫКЛЮЧАТЕЛИ, УВЕЛИЧИВАТЬ ИЛИ УМЕНЬШАТЬ СЕЧЕНИЕ ПРОВОДНИКОВ



Замену аппаратов, вышедших из строя, производить при снятом напряжении.

В исключительных случаях допускается замена автоматических выключателей под напряжением с помощью специальных инструментов в диэлектрических перчатках и предохранительных очках.

Профилактическую проверку щитка необходимо проводить только при снятом напряжении.

Автоматическая пожарная сигнализация в прихожих квартир с установкой тепловых пожарных извещателей обслуживается только специализированной монтажной организацией, имеющей лицензию на выполнение данного вида работ.

Замена элементов питания «Крона» для автономных дымовых пожарных извещателей выполняется силами жильцов.

Отопление и вентиляция

ОТОПЛЕНИЕ

В жилом доме предусматривается поквартирная горизонтальная разводка систем отопления. От тепловых узлов прокладываются стояки отопления, к которым на каждом этаже присоединяются распределительные коллекторы. От этажных коллекторов к отопительным приборам квартир предусматривается периметральная (вдоль стен) прокладка трубопроводов, разводка двухтрубная с тупиковым движением теплоносителя. Подключения этажных коллекторов к главным стоякам оборудуются запорными кранами,

балансирующими клапанами и фильтрами. Для осуществления поквартирного учёта тепла на подающих трубопроводах к квартирам от этажных коллекторов устанавливаются квартирные теплосчётчики.

Для поквартирных систем отопления этажные коллекторы, приборы учёта теплоты, регулирующая и запорная арматура размещаются на обслуживаемых этажах в специально отведённых местах, к которым обеспечивается свободный доступ технического персонала.

В проекте в качестве отопительных приборов применяются стальные панельные радиаторы «PRADO» и трубчатые радиаторы «Tesi», каждый радиатор снабжён воздухоотводчиком. В квартирах для регулирования теплоотдачи отопительных приборов устанавливаются терморегуляторы, автоматически поддерживающие индивидуальный тепловой режим в каждом помещении здания.

Внутренние расчётные температуры для жилых помещений приняты на основании ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные.

Параметры микроклимата в помещениях:

- оптимальная температура воздуха в холодный период года:
 - в жилой комнате — 21 °С, допустимая — 20–24 °С;
 - в кухне — 19 °С, допустимая — 18–26 °С;
 - в туалете — 19 °С, допустимая — 18–26 °С;
 - в ванной комнате и совмещённом санузле — 24 °С, допустимая — 18–26 °С;
- оптимальное значение относительной влажности в жилых комнатах в тёплый период года — 30–60 %, в холодный — 30–45 %; допустимая относительная влажность — не более 60 %.

Не допускается:

- заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к её разбалансировке;
- завешивать отопительные приборы плотными шторами, примыкающими к подоконнику и препятствующими равномерному прогреву оконного блока и помещения комнаты.

Рекомендации по эксплуатации системы отопления собственникам жилья

В квартирах в блок-секции 3 на первом этаже и квартире в блок-секции 4 в осях Лс-Мс, 2с-4с на первом этаже установлены индивидуальные узлы учёта тепла. Необходимость в сервисном обслуживании теплосчётчика определить с организацией, эксплуатирующей жилой дом.

Собственнику перед началом отопительного сезона необходимо производить очистку фильтра. Для прочистки фильтра необходимо перекрыть входное запорное устройство системы, опорожнить участок трубопровода с фильтром, после чего отвернуть пробку фильтра и прочистить сетку. При сильной засорённости фильтроэлемент подлежит замене.

Все отопительные приборы снабжены термостатическими элементами. Термостатический элемент в условиях эксплуатации настраивается на требуемую температуру в отапливаемом помещении поворотом рукоятки с нанесённой на неё круговой шкалой. Для этого настроечная рукоятка поворачивается до совмещения нужного индекса на шкале рукоятки с меткой на корпусе термостатического элемента.

В процессе эксплуатации следует производить очистку наружных поверхностей радиатора в начале отопительного сезона и 1–2 раза в течение отопительного периода.

При очистке радиаторов нельзя использовать абразивные материалы и средства, являющиеся агрессивными веществами (сильной щёлочью или кислотой). Исключается использование пористых увлажнителей.



Запрещается!

- Закрывать приборы отопления, создавать препятствия нормальной конвекции тёплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций.
- Лоджия входит в отапливаемый объём здания, предусматривается установка отопительного прибора как в смежном с лоджией помещении, так и непосредственно в лоджии. Отопительный прибор в лоджии рассчитан на основные тепловые потери помещения. Не рекомендуется закрывать дверь между лоджией и помещением при низких отрицательных температурах наружного воздуха.
- Производить дополнительную окраску отопительных приборов.
- Отключать отопительный прибор от системы отопления на срок более 48 часов.
- Заменять отопительные приборы, уменьшать количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом.
- Класть грузы или становиться на отопительные приборы.
- Выключать термостаты во время отсутствия людей.
- Запрещается полностью перекрывать подачу теплоносителя при проветривании помещений. При открывании окон в холодную погоду локальный поток холодного воздуха способен заморозить теплоноситель в отопительном приборе.
- Резко открывать/закрывать запорно-регулирующую арматуру, установленную у отопительных приборов, во избежание гидравлического удара.
- Допускать детей к запорно-регулирующей арматуре.
- Использовать трубы магистралей отопления, корпус радиатора в качестве заземления электроприборов.

ВЕНТИЛЯЦИЯ

Вентиляция жилой части здания предусматривается с естественным и механическим побуждением. Вентиляция каждой блок-секции решена индивидуально в зависимости от архитектурных и конструктивных решений.

Для обеспечения допустимого качества воздуха в помещении приняты нормы удельного воздухообмена: из помещений совмещённых санузлов, санузлов и ванных комнат — 25 м³/ч, кухня — 60 м³/ч.

В блок-секции 1 для жилых помещений предусматривается естественная и механическая вытяжная система вентиляции (в зависимости от этажа и квартиры) и естественная приточная вентиляция:

	Вытяжная вентиляция	Приточная вентиляция
22-этажная часть секции (в осях Жс-Сс)		
1–17 этаж	естественная	естественная
19–22 этаж	механическая (индивидуальный канал, бытовой вентилятор)	естественная
18 этаж, кухня в квартире в осях 6с-11с, 1с-Сс	механическая (индивидуальный канал, бытовой вентилятор)	естественная
18 этаж, кухня в квартире в осях 1с-3с, Жс-Пс	механическая (индивидуальный канал, бытовой вентилятор)	естественная
20-этажная часть секции (в осях Гс-Жс)		
2–16 этаж	естественная	естественная
17–20 этаж	механическая (индивидуальный канал, бытовой вентилятор)	естественная
8, 9 этажи, двухуровневые квартиры в осях Гс-Ес, 1с-3с; Гс-Ес, 5с-7с	механическая (индивидуальный канал, бытовой вентилятор)	естественная
13 этаж, ванная в квартире в осях 1с-3с, Дс-Жс	механическая (индивидуальный канал, бытовой вентилятор)	естественная
14, 15 этажи, двухуровневая квартира в осях Гс-Ес, 2с-7с	механическая (индивидуальный канал, бытовой вентилятор)	естественная
7-этажная часть секции (в осях Ас-Гс)		
2–7 этаж	механическая (индивидуальный канал, бытовой вентилятор)	естественная

В блок-секции 2 для жилых помещений предусматривается механическая вытяжная система вентиляция и естественная приточная вентиляция:

	Вытяжная вентиляция	Приточная вентиляция
1–7 этаж	механическая (индивидуальный канал, бытовой вентилятор)	естественная

В блок-секции 3 для жилых помещений предусматривается централизованная и индивидуальная механическая вытяжная система вентиляция (в зависимости от квартиры) и естественная приточная вентиляция:

	Вытяжная вентиляция	Приточная вентиляция
1–7 этаж	механическая централизован- ная	естественная
1, 2 этаж, двухуровневые индивидуальные квартиры в осях Ас-Бс, 4с-10с; Бс-Вс, 4с-10с; Гс-Дс, 4с-10с	механическая (индивидуальный канал, бытовой вентилятор)	естественная

В блок-секции 4 для жилых помещений предусматривается механическая вытяжная система вентиляции и естественная приточная вентиляция:

	Вытяжная вентиляция	Приточная вентиляция
1–7 этаж	механическая (индивидуальный канал, бытовой вентилятор)	естественная

В блок-секции 5 для жилых помещений предусматривается механическая вытяжная система вентиляции и естественная приточная вентиляция:

	Вытяжная вентиляция	Приточная вентиляция
2-7 этаж	механическая (индивидуальный канал, бытовой вентилятор)	естественная

В блок-секции 5 для жилых помещений предусматривается механическая вытяжная система вентиляции и естественная приточная вентиляция:

	Вытяжная вентиляция	Приточная вентиляция
2-7 этаж	механическая (индивидуальный канал, бытовой вентилятор)	естественная

Естественная вытяжная вентиляция

Осуществляется посредством регулируемых диффузоров и воздухопроводов. поэтажный воздухопровод подключается к вентиляционному сборному каналу через воздушный затвор для предотвращения распространения продуктов горения при пожаре по этажам. Сборный канал выводится выше кровли. На кровле предусмотрена установка вытяжных шахт с установкой вытяжных дефлекторов для усиления естественной тяги.

Индивидуальная механическая вытяжная вентиляция

Предусмотрена посредством индивидуального воздуховода с установкой бытового вытяжного вентилятора с обратным клапаном. Воздуховоды выводятся на кровлю. Включение бытовых вентиляторов производится от индивидуального выключателя, расположенного непосредственно в обслуживаемом помещении.

Централизованная система механической вытяжной вентиляции

Предусматривает установку центрального вытяжного вентилятора в венткамере на кровле. Вентиляторы работают на расчётный максимальный расход воздуха. Вентиляторы предусматриваются со 100 % резервированием и с частотным преобразователем, что предполагает возможность

регулирования воздухообмена при необходимости в процессе эксплуатации. Непосредственно в квартирах предусматривается воздуховод с вытяжным диффузором. На каждом ответвлении из квартиры со стороны мест общего пользования предусматривается установка ирисового клапана для регулирования расхода воздуха.

Приток воздуха естественный

Осуществляется через регулируемые приточные устройства КИВ, устанавливаемые в наружных стенах жилых комнат, а также за счёт открываемых створок окон.

В квартирах с лоджиями приточные устройства устанавливаются в ограждающей конструкции, соприкасающейся непосредственно с наружным воздухом. Поступление воздуха в комнату предусматривается за счёт открываемой двери, открываемого окна между лоджией и комнатой.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМЫ ВЕНТИЛЯЦИИ СОБСТВЕННИКАМ ЖИЛЬЯ

Вентиляционная система работает в соответствии с проектным решением при условии соблюдения собственниками жилья следующих условий:

- Удаление воздуха предусматривается из помещений ванных комнат, санузлов, кухонь, приток воздуха предусматривается в жилые помещения. Для корректной работы системы вентиляции необходимо в нижней части дверного полотна помещений ванных комнат, санузлов установить вентиляционную решётку, либо предусмотреть дверной подрез.
- Приточные клапаны КИВ оставлять в постоянном рабочем режиме.
- Регулярно проветривать помещения за счёт открытия регулируемых оконных створок. Без обеспечения постоянного притока воздуха в квартиру нарушается работа системы вентиляции, соответственно, нарушается комфортный микроклимат в квартире.
- Для квартир с индивидуальными вентиляторами необходимо периодически очищать поверхность вентилятора от пыли и грязи. Чистку проводить мягкой тканью, смоченной в мыльном растворе, после чего поверхность насухо вытереть. Обслуживание вентилятора проводить только после отключения его от электрической сети.
- Необходимо периодически очищать поверхность вытяжных диффузоров от пыли и грязи мягкой тканью, смоченной в мыльном растворе.

Запрещается



- Засорять воздуховоды системы вентиляции.
- Врезать в систему дополнительные сетевые элементы.
- Подключать вытяжные зонты от кухонного оборудования. Допускается подключать вытяжной зонт только в квартирах с индивидуальными вентиляционными каналами, при этом необходимо обеспечить вентиляцию в кухонной зоне.
- Изменять размеры воздуховодов и сетевых элементов.
- Заклеивать диффузоры, КИВы или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению.
- Нарушать целостность воздуховодов.

Этими действиями собственник нарушает воздухообмен в своей квартире и в квартирах других собственников.

КОНСТРУКЦИЯ ПРИТОЧНОГО КЛАПАНА «КИВ-КВАДРО»

Наружная решетка приточного клапана предназначена для защиты от насекомых, тополиного пуха, листвы и пр. Представляет собой круглую литую алюминиевую решётку с наклонными жалюзи, предотвращающими попадание атмосферных осадков внутрь трубы приточного клапана. С внутренней стороны решётки установлена мелкая противомоскитная сетка.

Пластиковый канал (труба) приточного клапана предназначен для прохода воздуха от наружной решётки к внутреннему оголовку. Внутри трубы располагается теплошумоизоляция, выполняющая две функции:

- 1) предотвращение промерзания участков стены в непосредственной близости от пластикового канала;
- 2) поглощение шумов, проходящих через канал. При установке приточных клапанов КИВ-Квадро в жилых комнатах, теплошумоизоляция поглощает большую часть уличных шумов, попадающих в пластиковый канал.

Стандартная длина теплошумоизоляции приточного клапана — 312 мм.

При монтаже приточного клапана «КИВ-Квадро» теплошумоизоляция располагается с внутренней стороны стены вплотную к оголовку «КИВ-Квадро» (60 мм от края канала).

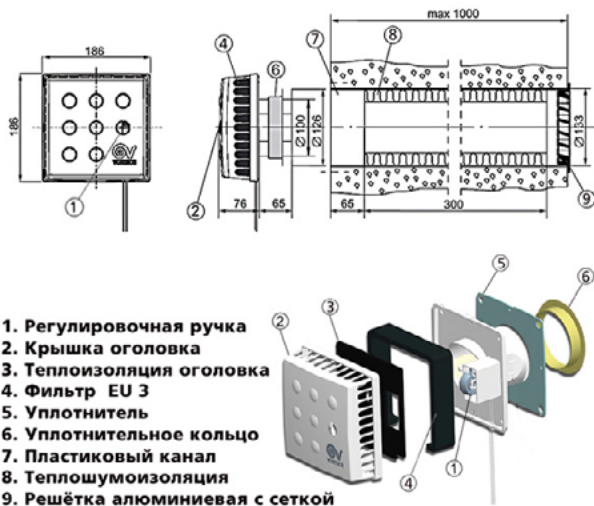
Внутренний оголовок приточного клапана «КИВ-Квадро» предназначен для распределения и регулирования потока воздуха. Он изготовлен из белого ударопрочного АБС-пластика, стойкого к перепадам температур и ультрафиолетовому излучению.

Внутренний оголовок приточного клапана состоит из: внутренней части с заслонкой, уплотнительным кольцом и теплоизолирующей прокладкой, узла регулировки, фильтра моющегося, крышки оголовка, регулирующей ручки.

Внутренняя часть оголовка плотно вставляется в пластиковый канал и через уплотнительную прокладку шурупами крепится к стене. Узел регулировки позволяет открывать и закрывать заслонку при помощи ручки или шнура.

Фильтр представляет собой пористый моющийся синтетический материал, эффективно очищающий поступающий воздух от пыли. Крышка оголовка приточного клапана имеет шкалу, показывающую степень открытия заслонки.

Необходимость в минимальном проветривании может возникнуть при длительном отсутствии людей в помещениях, чтобы исключить «застойный дух».



В лопастях заслонки имеются заглушки, которые можно удалить. В этом случае при закрытии заслонки будет обеспечено минимальное проветривание.

В процессе эксплуатации «КИВ-Квадро» рекомендуется выполнять следующие операции:

- чистку наружной решётки от тополиного пуха и других крупных загрязнений (один раз в год);
- чистку фильтра в оголовке (определяется индивидуально в процессе эксплуатации), достаточно промыть в воде;
- чистку патрубка в стене при помощи пылесоса (примерно один раз в год).

В зимний период при повышенной влажности воздуха в комнате возможно появление конденсата на крышке оголовка приточного клапана. Для исключения выпадения влаги на корпусе необходимо периодически проводить залповое проветривание с целью снижения влажности путем кратковременного открывания створки окна.

Рекомендации по содержанию объектов озеленения, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества

Высадка деревьев на территории благоустройства производится в соответствии с планом озеленения.

Не допускается:

- самовольная посадка деревьев и кустарников, разбивка огородов;
- стоянка транспортных средств на газонах и других участках с озеленением;
- складирование скола асфальта и других стройматериалов на газонах, сколов льда и других материалов;
- касание деревьями токоведущих проводов;
- закрывание деревьями номерных указателей домов;
- касание ветвями стен дома;
- пересадка и вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения;
- прикрепление к деревьям рекламных щитов;
- сбрасывание снега с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;
- вытаптывание газона;
- разжигание костров;
- сжигание листьев, сметение листьев в лотки в период массового листопада, засыпание ими стволов деревьев и кустарников;
- применять чистый торф в качестве растительного грунта;
- наносить деревьям и кустарникам механические повреждения.

Гарантийные обязательства

Гарантийный срок на объект недвижимости указан в договоре купли-продажи. Видимые недостатки (дефекты, которые можно обнаружить при визуальном осмотре) должны быть указаны в акте приёма-передачи квартиры, либо в ином документе, удостоверяющем приёмку. В ином случае гарантийные обязательства на видимые дефекты не распространяются.

Часто задаваемые вопросы

Вопрос

Образование конденсата на пластиковых окнах, на трубах холодного водоснабжения.

Поступление воздуха от закрытого окна.

Не работает вентиляция, либо вентиляция работает на приток.

Ответ

Причина: повышенная влажность в помещении вследствие недостаточности проветривания.

Способ устранения: проверить работоспособность приточного клапана (открыть, прочистить, промыть фильтрующий элемент, проверить исправность заслонки), проверить работоспособность вентиляционного канала посредством прикладывания листа тонкой бумаги при условии полностью открытого приточного клапана или створки окна, при необходимости прочистить вентиляционный канал. Причинами повышенной влажности в помещении также могут быть: неконтролируемые утечки воды из водоразборных устройств (сmyвной бачок, краны в ванной комнате и в кухне), регулярная сушка белья в большом количестве, большое количество цветов в комнатах, аквариум без покровного стекла и другие.

Причина: неплотности в притворах окон.

Способ устранения: самостоятельная регулировка окон по инструкции, или с помощью специалистов сервисной службы.

Причина: закрыто регулировочное устройство вентиляционной решётки, закрыта заслонка приточного клапана, наличие посторонних предметов или мусора в вентиляционном канале, наличие вентиляторов (кухонных вытяжек), установленных в вентиляционный канал в соседних квартирах на нижних, или вышележащих этажах.

Способ устранения: устранение неисправности регулировочных устройств вентиляционной решётки и приточного клапана, ревизия и прочистка вентиляционного канала, демонтаж не санкционированно установленного вентиляционного оборудования.

Вопрос

Дует из приточного клапана, шумит приточный клапан.

Ответ

Поступление воздуха из приточного клапана — явление, необходимое для обеспечения общего воздухообмена в помещениях квартиры. Объем приточного воздуха для обеспечения комфортных условий может регулироваться заслонкой в пределах от полного открытия до полного закрытия. При некотором направлении ветра от приточного клапана может возникать шум, который можно устранить путём регулирования заслонки.

Появление запаха канализации в квартире.

Возможно при отсутствии нормальной эксплуатации квартиры: долговременное отсутствие жильцов по причине длительного отпуска, или проживание владельцев квартиры по другому адресу. При этом в гидрозатворах сантехнических приборов происходит испарение воды, что способствует проникновению запахов из канализационного стояка.

Выключение и включение автоматического выключателя электричества.

Для предохранения системы электроснабжения квартиры от перегрузки и короткого замыкания предусмотрены автоматические выключатели электричества. При отключении автомата необходимо определить и устранить причину. Для приведения автомата в рабочее состояние следует перевести рычаг управления в положение «включено». Частой причиной выключения автоматического выключателя бывает перегорание лампы накаливания, сопровождающееся коротким замыканием. В этом случае необходимо перед включением автомата заменить лампу, вышедшую из строя.

Звук датчика пожарной сигнализации.

Звук включается при завершении срока эксплуатации элемента питания, который необходимо заменить на новый.



пл. Батенькова, 2
БЦ «Статус», 5-й этаж

(3822) 501-011

tdsk.tomsk.ru