



ОГНИ ЗАЛИВА  
ЖИЛОЙ КВАРТАЛ



# ИНСТРУКЦИЯ

ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ), РАСПОЛОЖЕННОГО  
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

ПО АДРЕСУ:

Санкт-Петербург, муниципальный округ Южно-Приморский,  
улица Маршала Захарова, дом 8, строение 1 (уч. 241)

Санкт-Петербург, муниципальный округ Южно-Приморский,  
улица Маршала Захарова, дом 10, строение 1 (уч. 242)

---

В ЦЕЛЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОЙ И БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ  
ПОМЕЩЕНИЙ, НАСТОЯТЕЛЬНО РЕКОМЕНДУЕМ ВНИМАТЕЛЬНО  
ОЗНАКОМИТЬСЯ С НАСТОЯЩЕЙ ИНСТРУКЦИЕЙ.

---



## УВАЖАЕМЫЕ ЖИЛЬЦЫ!

---

Компания ООО «Дудергофский проект» поздравляет Вас с приобретением квартиры в жилом комплексе «ОГНИ ЗАЛИВА».

ЖК «ОГНИ ЗАЛИВА» – это проект квартального освоения территории, высокого качества жилой среды, которая обусловлена комплексным благоустройством, собственной полноценной инфраструктурой, единой архитектурной концепцией и расположением на побережье Финского залива и Дудергофского канала.

С целью упрощения процесса обслуживания квартиры, мы разработали для Вас Инструкцию по эксплуатации. В ней Вы найдете необходимую информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, о входящих в его состав элементах отделки, системах инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементах и изделиях.

Спасибо Вам за то, что Вы с нами.

С уважением, команда  
ООО «Дудергофский проект».



I	ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ .....	06	4.1.5	Рекомендации по устройству стяжек и порожков на остекленных балконах/лоджиях .....	21
II	СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА .....	08	4.2	Двери металлические входные в квартиру .....	22
2.1	Общая характеристика .....	08	4.2.1	Спецификация дверного блока .....	22
2.2	Основные характеристики многоквартирных домов .....	10	4.2.2	Правила эксплуатации и техническое обслуживание .....	22
2.3	Рекомендации по обеспечению температуры и влажности в помещениях .....	11	4.3	Витражное остекление .....	24
2.4	Расчетные нагрузки .....	11	4.3.1	Нетермоизолированная конструкция .....	24
III	ОСНОВНЫЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ .....	12	4.3.1.1	⊕ Описание конструкции .....	24
IV	КВАРТИРЫ: ХАРАКТЕРИСТИКИ, ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ, КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, ПР. ....	15	4.3.1.2	⊕ Особенности конструкции .....	25
4.1	Инструкция по содержанию и ремонту элементов отделки квартир .....	15	4.3.1.3	⊕ Запреты .....	27
4.1.1	Используемые материалы .....	15	4.3.1.4	⊕ Замена нетермоизолированного остекления на термо- изолированное .....	27
4.1.2	Инструкции по эксплуатации и уходу .....	17	4.3.2	Термоизолированная конструкция .....	28
4.1.2.1	⊕ Обои виниловые на флизелиновой основе .....	17	4.3.2.1	⊕ Описание конструкции .....	28
4.1.2.2	⊕ Керамическая плитка .....	17	4.3.2.2	⊕ Особенности конструкции .....	29
4.1.2.3	⊕ Изделия из ПВХ .....	17	4.3.2.3	⊕ Запреты .....	30
4.1.2.4	⊕ Ламинированное напольное покрытие .....	17	4.3.3	Обслуживание термоизолированных и нетермоизолированных витражных конструкций .....	30
4.1.2.5	⊕ Межкомнатные двери .....	19	4.4	Оконные и оконно-балконные заполнения .....	32
4.1.2.6	⊕ Краска для потолков .....	19	4.4.1	Установленные конструкции .....	32
4.1.3	Квартиры без отделки .....	20	4.4.2	Уход за оконными блоками .....	33
4.1.4	Особенности эксплуатации .....	20	4.4.3	Особенности конструкции .....	35
			V	КВАРТИРЫ: ХАРАКТЕРИСТИКИ, ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ .....	37
			5.1	Инструкция по эксплуатации систем горячего и холодного водоснабжения .....	37



5.1.1	Приборы учета холодной и горячей воды .....	37	5.5	Инструкция по эксплуатации системы электроснабжения и электроосвещения .....	50
5.1.1.1	⊕ Указания по эксплуатации и техническому обслуживанию приборов учета .....	38	5.5.1	Оборудование и материалы .....	50
5.1.2	Установленное санитарно-техническое оборудование .....	39	5.5.2	Рекомендации по содержанию и ремонту .....	51
5.1.3	Общие рекомендации по уходу за изделиями и оборудованием .....	39	5.5.3	Рекомендации по эксплуатации и техническому обслуживанию приборов учета .....	52
5.1.4	Общие рекомендации по герметизации в местах примыканий ванн, душевых поддонов .....	41	5.6	Радиофикация .....	52
5.1.5	Рекомендации по содержанию и ремонту систем ГВС и ХВС .....	41	5.7	Телефон, интернет и телевидение .....	53
5.2	<b>Инструкция по эксплуатации систем водоотведения .....</b>	<b>42</b>	5.8	Домофонная связь .....	53
5.2.1	Оборудование и материалы .....	42	5.9	Пожарная сигнализация .....	54
5.2.2	Рекомендации по содержанию и ремонту систем водоотведения .....	43	5.9.1	Тепловые пожарные извещатели .....	54
5.3	<b>Инструкция по эксплуатации систем отопления .....</b>	<b>45</b>	5.9.2	Опτικο-электронные автономные дымовые пожарные извещатели .....	55
5.3.1	Оборудование и материалы .....	45	<b>VI</b>	<b>ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ .....</b>	<b>56</b>
5.3.2	Рекомендации по содержанию и ремонту системы отопления .....	46	6.1	Эвакуация жителей из квартир .....	56
5.3.3	Приборы учета тепловой энергии .....	46	6.2	Эвакуация жителей из автостоянок .....	57
5.3.3.1	⊕ Рекомендации по эксплуатации и техническому обслуживанию приборов учета .....	47	6.3	Действия при получении сигнала о пожаре в жилой части здания .....	58
5.4	<b>Инструкция по эксплуатации систем вентиляции .....</b>	<b>48</b>	<b>VII</b>	<b>САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ .....</b>	<b>59</b>
5.4.1	Описание работы системы .....	48	<b>VIII</b>	<b>ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕФЕКТОВ, ПОРЯДОК ПРИЁМА И РЕГИСТРАЦИИ И ОБРАБОТКИ ЗАЯВЛЕНИЙ .....</b>	<b>60</b>
5.4.2	Указания по эксплуатации системы вентиляции .....	48	8.1	Гарантийные сроки .....	60
5.4.3	Причины возникновения и способы устранения плесени .....	49	8.2	Определение дефектов .....	61
			8.3	Порядок приёма, регистрации и обработки заявлений .....	62

# I. Термины, определения, сокращения



**УК – УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ** – организация осуществляющая деятельность по управлению многоквартирным домом.

**ЗАСТРОЙЩИК** – организация, которая имеет в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства.

**ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** – жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

**ПОДРЯДЧИК** – организация, выполнившая на Объекте строительно-монтажные работы или поставку оборудования.

## **ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО:**

<sup>1\</sup> помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых

имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

<sup>2\</sup> иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

<sup>3\</sup> крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

<sup>4\</sup> земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**БАЛКОН** – выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка. Может быть остекленным.

**ЛОДЖИЯ** – встроенное или пристроенное, открытое во внешнее пространство, огражденное с трех сторон стенами (с двух – при угловом расположении) помещение с глубиной, ограниченной требованиями естественной освещенности помещения, к наружной стене которого она примыкает. Может быть остекленной.

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ** (сокращенно Проект) – документация, разрабатываемая на первой стадии при двухстадийном архитектурно-строительном проектировании, являющаяся объектом интеллектуальной собственности и содержащая материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные, технико-экономические и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта (в том числе для линейных объектов) (находится в УК).

**ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ** (сокращенно ИД) – текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений, действительное качество, положение, физико-механические свойства объектов капитального строительства, линейных объектов и их элементов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса (находится в УК).

**ЖК** – Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ.

**КоАП** – Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001г. №195-ФЗ.

**ПинЭЖФ** – «Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда», Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170.

**ТРОТБ** – Технический регламент о требованиях пожарной безопасности от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ.

## II. Сведения об основных характеристиках многоквартирного дома

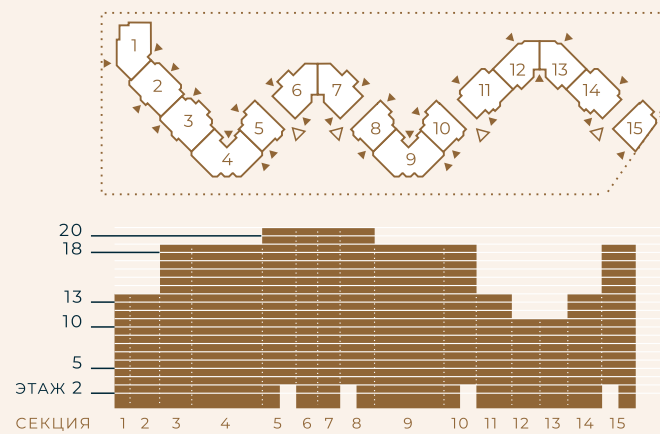
### 2.1 / ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

+ Многоквартирные дома со встроенными учреждениями обслуживания, встроенными наземными гаражами, встроенными подземными гаражами, встроенными трансформаторными подстанциями, встроенными распределительными подстанциями.

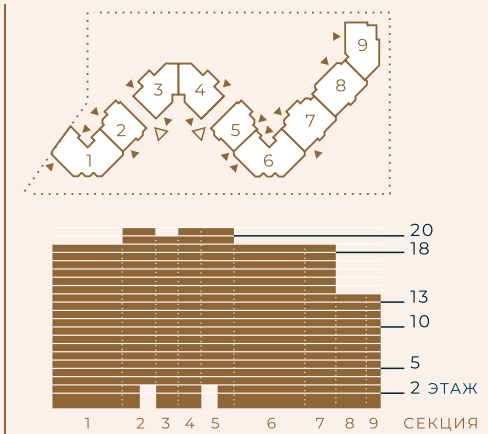
+ Многоквартирные дома состоят из: 15-ти секций 10, 13, 18 и 20 этажей (уч. 241), 9-ти секций 13, 18, 20 этажей (уч. 242), расположенных по ломанной линии (змейкой) вдоль участка.

+ Входы в жилые здания сквозные, осуществляются со стороны двора, а также со стороны ул. Маршала Захарова. На дворовую территорию дома со стороны ул. Маршала Захарова можно попасть через арки расположенные между секциями 5 и 6, 7 и 8, 10 и 11, 14 и 15 (уч. 241), 2 и 3, 4 и 5 (уч. 242).

- 8 № секции
- ▷ арка
- ▶ вход



УЧАСТОК 241 (8) КОРПУС



УЧАСТОК 242 (9) КОРПУС



- В каждой секции предусматривается устройство незадымляемой лестничной клетки: типа Н1 – жилые секции высотой более 50-ти метров с выходом на незадымляемую лестницу через переходной балкон, типа Н2 – жилые секции высотой менее 50-ти метров, без переходного балкона (см. п. 6.1).
- Входы во встроенные помещения располагаются и с дворовой территории, и со стороны ул. Маршала Захарова.
- Въезды на территорию осуществляются с северной части проспекта Патриотов, с южной части у ул. Маршала Захарова.
- Автостоянки расположены: в подземных частях зданий, в надземных обвалованных гаражах, на открытой территории, въезды осуществляются с дворовой территории.
- Проезды во внутреннее дворовое пространство домов разрешено только для машин спецтранспорта и пожарных автомобилей, что обозначено дорожными знаками, запрещающими въезд на дворовую территорию квартала всех остальных типов автомобилей.

- Придомовая территория домов содержит функциональные элементы благоустройства: газоны, проезды, тротуары, ведущие к подъездам зданий, площадки отдыха взрослых, площадки для игр детей, павильоны закрытого типа для сбора крупногабаритных бытовых отходов; одноэтажные обвалованные гаражи.
- На первых этажах домов размещены нежилые встроенные помещения, помещения ТСЖ, помещения пожарного поста и консьержа, кладовые уборочного инвентаря.
- В подземных частях зданий расположены автостоянки и необходимые технические помещения: тепловые пункты, венткамеры, водомерные узлы, помещения для ввода электрокабеля, электрощитовые.
- Кровли жилых домов не эксплуатируемые, без чердаков, плоские, рулонные, с внутренними водостоками.
- Кровли автостоянок эксплуатируемые, с внутренними водостоками.

## 10

### 2.2 / ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

- назначение: жилые дома;
- материал наружных стен: монолитный железобетон, газобетонные блоки, кирпич (см. Проект, ИД);
- материал межэтажных перекрытий: монолитный железобетон;
- фундамент: железобетонные буронабивные сваи, монолитный железобетонный ростверк (см. Проект, ИД);
- межквартирные стены: монолитный железобетон, бетонный стеновой камень (см. Проект, ИД)
- межкомнатные и межквартирные перегородки: бетонный стеновой камень, монолитный железобетон (см. Проект, ИД)
- фасады: нижний слой – двухслойный утеплитель и ветрогидрозащитная мембрана, верхний слой – фасадная плитка на конструкции навесного вентилируемого фасада;
- фасады лоджий и балконов: утеплитель, тонкослойная штукатурка;

- остекление балконов и лоджий – витражная нетермоизолированная стоечно-ригельная штапиковая система с частичным заполнением глухим матированным стеклом нижней части, ограждения высотой 1,2 м;
- остекление нежилых помещений 1-го этажа, 2-го жилого этажа, некоторых квартир верхних этажей (см. Проект) – витражная термоизолированная стоечно-ригельная система, с двухкамерными стеклопакетами;
- оконные, оконно-балконные заполнения: двухкамерные стеклопакеты в металлопластиковом профиле, створки окон поворотные, поворот-но-откидные, ограничители открывания (детский замок), вентиляционные приточные клапаны «Air box comfort»;
- дверные заполнения: входные в квартиры – металлические; двери входных групп – остекленные в термоизолированном алюминиевом профиле; балконные двери – остекленные в металлопластиковом профиле.

### ОТДЕЛКА МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

- полы – керамогранитная плитка, керамическая плитка;
- стены – керамическая плитка, окраска;
- потолок – подшивные потолки, окраска, подвесные потолки типа Armstrong.



2.3 / 2.4 /

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ТЕМПЕРАТУРЫ И  
ВЛАЖНОСТИ В ПОМЕЩЕНИЯХ  
РАСЧЕТНЫЕ НАГРУЗКИ

2.3 / РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ  
ТЕМПЕРАТУРЫ И ВЛАЖНОСТИ  
В ПОМЕЩЕНИЯХ

Оптимальные параметры внутреннего  
воздуха в соответствие с ГОСТ 30494-2011

Наименование помещения	Период года	Внут. темп.°С (расчетная)	Относит. влажность, %	Скорость движ. воздуха, м/с
Жилая комната	холодный теплый	20-22	45-30	0,15
		20-25	60-30	0,2
Кухня, туалет	холодный теплый	19-21	нн	0,15
		нн	нн	нн
Ванная комната, совмещенный санузел	холодный теплый	24-26	нн	0,15
		нн	нн	нн

нн – не нормируются

2.4 / РАСЧЕТНЫЕ НАГРУЗКИ

Многоэтажная часть комплекса рассчита-  
тана с учетом следующих нагрузок:

- климатический район строительства II В;
- снеговой район III, вес снегового покрова – 1,5кПа;
- ветровой район II, нормативная ветровая нагрузка – 0,3кПа;
- временная равномерно распределенная нагрузка на перекрытия:  
в квартирах – 150 кг/м<sup>2</sup>, в офисах – 400 кг/м<sup>2</sup>, коридоры и лестницы – 300  
кг/м<sup>2</sup>, на балконах (лоджии) – 200 кг/м<sup>2</sup>.

## III. Основные права и обязанности собственников помещений



Права и обязанности нанимателей, собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме в части пользования, содержания и ремонта помещений регламентируются ПинЭЖФ, ЖК.

**ЖК РФ:**

**Глава 5 Статья 30, часть 4:**

«Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

**Глава 4 Статья 25.**

«Виды переустройства и перепланировки помещения в многоквартирном доме»

1\ Переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку,

замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

2\ Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме».

**Глава 4 Статья 26:**

«Основание проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме»

1\ Переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

2\ Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме собственник данного помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет .... в т.ч:



з) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме, а если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме, также протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме, предусмотренном частью 2 статьи 40 настоящего Кодекса».

#### ТАКИМ ОБРАЗОМ:

Без наличия проектной документации, разработанной и утверждённой в установленном порядке, и без согласования с Управляющей компанией НЕ ДОПУСКАЕТСЯ ПРОИЗВОДИТЬ:

- × изменение объёмно-планировочного решения и внешнего облика зданий;
- × изменение конструктивных схем каркаса здания в целом или его отдельных частей;
- × переоборудование и перепланировка зданий (помещений), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций зданий, нарушению противопожарных норм и правил, нарушению в работе

инженерных систем и (или) установленного в нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;

- × перепланировка (в жилищном фонде) помещений, ухудшающая санитарно-гигиенические условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан в многоквартирном жилом доме, либо квартиры;
- × изменение благоустройства прилегающей территории к зданию;
- × надстройку или возведение (установку) на покрытии здания других объектов (в том числе временных);
- изменение схемы работы несущих конструкций здания или его частей, замену их другими элементами или устройство новых конструкций;
- × изменение проектных решений ограждающих конструкций и их элементов (стен, окон, дверей, кровли и т.п.);
- × отрывку котлованов и другие земляные работы;
- × устройство в элементах зданий новых проёмов, отверстий, надрезов, ослабляющих сечение элементов и крепление к ним новых элементов;
- × заделку оконных или дверных проёмов;
- × замену или модернизацию технологического или инженерного оборудования и изменения схем их размещения;
- × изменение конструкций или схем размещения технологических и инженерных коммуникаций.
- × установку, подвеску или крепление другим способом (в том числе временное) на конструкциях не предусмотренного проектом технологического или другого оборудования, трубопроводов, подъёмно-транспортных и других устройств;
- × использование конструкций и их элементов в качестве якорей, оттяжек, упоров для подвески талей и других механизмов;



- × изменение витражного остекления, как части общего имущества и являющегося самонесущей ограждающей конструкцией.

Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения в многоквартирном доме регулируются:

**ЖК Глава 4 Статья 29**

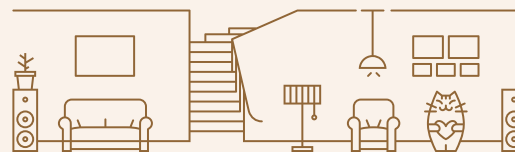
«Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее помещение в многоквартирном доме лицо несет предусмотренную законодательством ответственность», в т. ч. приведением помещения в исходное состояние в соответствии с проектной документацией.

**КоАП Статья 7.21**

«Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме влекут наложение административного штрафа».



## IV. Квартиры: характеристики, правила использования, рекомендации по эксплуатации элементов отделки, конструктивных элементов, пр.



*Примечание: перед выполнением работ по обслуживанию и ремонту, следует уточнить примененные оборудование и материалы по Исполнительной документации, находящейся в УК.*

### 4.1 / ИНСТРУКЦИЯ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ КВАРТИР

#### 4.1.1 / ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

Отделка стен жилых комнат, кухни, коридоров и кладовых выполнена с применением виниловых обоев на флизелиновой основе ООО «Артекс»:

→ жилые комнаты, кухни, кладовые – обои под покраску арт. 50069, Матрикс, 25 м x 1,06 м.

→ коридоры – обои под покраску арт. 50040, Вертикаль, 25 м x 1,06 м.

Выравнивание стен выполнено:

- в санузлах квартир с отделкой – плиточным клеем,
- в санузлах квартир без отделки – цементно-песчаной штукатуркой,
- в остальных помещениях – гипсовой штукатуркой МП-75.

Отделка стен ванных комнат и санузлов выполнена с применением керамической плитки Kerama Marazzi (см. Проект, ИД):

- Гран Пале белый глянцевый 25x40, артикул 6343 (см. рис. 1)
- Монсанту серый светлый глянцевый 15x40, артикул 15147 (см. рис. 2)

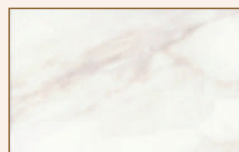


РИС. 1/  
ПЛИТКА КЕРАМА  
MARAZZI ГРАН  
ПАЛЕ БЕЛЫЙ  
ГЛЯНЦЕВЫЙ  
25X40

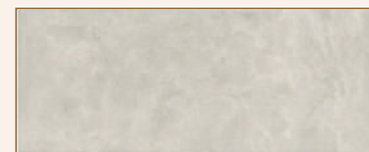


РИС. 2/  
ПЛИТКА КЕРАМА  
MARAZZI  
МОНСАНТУ  
СЕРЫЙ СВЕТЛЫЙ  
15X40



IV.  
КВАРТИРЫ: ХАРАКТЕРИСТИКИ, ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ,  
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ,  
КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, ПР.

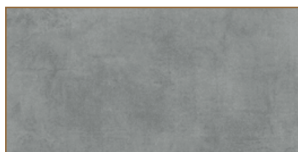
В санузлах и ванных комнатах выполнена зашивка сетей коммуникаций из ПВХ панелей или ГКЛ на каркасах из металлических направляющих профилей. Во всех коробах предусмотрены ПВХ лючки размером 400х300 (в\*ш) для доступа к коммуникациям.

Полы санузлов и ванных комнат выполнены из керамической плитки Polaris размером 297х598, цвет: серый (см. рис. 3, 4)



РИС. 3 /  
ПИРОГ ПОЛА  
В САУЗЛАХ И  
ВАННЫХ КОМНАТАХ

РИС. 4 /  
НАПОЛЬНАЯ  
ПЛИТКА POLARIS  
СЕРЫЙ 297Х598

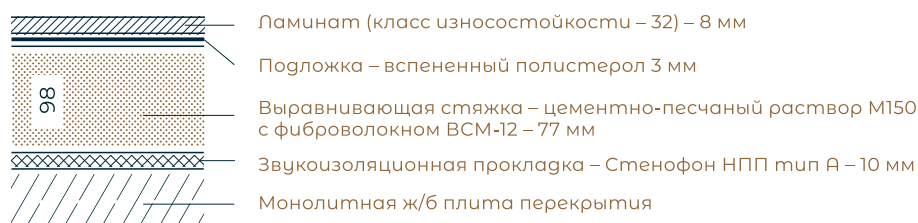


#### 4.1 /

#### ИНСТРУКЦИЯ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ КВАРТИР

На полу в помещениях кухонь, комнат и коридоров уложен ламинат фирмы Kastamonu коллекции «Дуб Норвежский» с классом износостойкости 32 (см. рис. 5). Примыкание отделочного покрытия пола к стене выполнено при помощи ПВХ плинтуса Rico 47 коллекции «Дуб Норвежский», все элементы фурнитуры плинтуса так же из этой коллекции. Примыкание напольного покрытия к трубам радиаторов закрыто круглыми ПВХ розетками Ø 16 мм, цвет – «Дуб Норвежский».

РИС. 5 /  
ПИРОГ ПОЛА В ЖИЛЫХ КОМНАТАХ,  
КОРИДОРАХ, КУХНЯХ



В квартирах установлены межкомнатные деревянные сборные двери (фанера, мдф) с покрытием ПВХ пленкой, марки Classico. В санузлах и ванных комнатах установлены двери с глухим полотном размера 2040х700х40 (в\*ш\*т), двери в жилые комнаты также имеют глухое полотно с размером 2040х800х40. На всех дверях установлены дверные ручки.

На окнах, в качестве отделочного материала оконных откосов, приняты сэндвич-панели белого цвета из ПВХ, которые крепятся к ограждающей конструкции при помощи стартового ПВХ профиля белого цвета, а также монтажной пены. Оконные откосы выполнены в расцвет. Периметр окон обрамлен белыми уголками ПВХ 20х20. Подоконники и заглушки на них выполнены из ПВХ белого цвета.

Поверхность потолков выровнена гипсовым составом, затем выполнен слой шпатлевки, который окрашен белой матовой краской для потолков «Тайга ЖС-2040».

#### 4.1.2 / ИНСТРУКЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ И УХОДУ ЗА ЭЛЕМЕНТАМИ ОТДЕЛКИ

##### 4.1.2.1 / ОБОИ ВИНИЛОВЫЕ НА ФЛИЗЕЛИ- НОВОЙ ОСНОВЕ

- × На обои нельзя опирать предметы, запрещено увлажнять поверхность водой. При наличии воды на обоях, необходимо незамедлительно удалить влагу сухой тряпкой.
- При наличии на обоях слоя пыли, уборку нужно начинать пылесосом: из-за толстого слоя при влажной чистке, на обоях могут оставаться грязные разводы.
- Серьезные загрязнения с верхней стороны обоев могут быть удалены губкой увлажненной 2 %-ным раствором хозяйственного мыла. Жиры, масла и другие водорастворимые пятна не удаляются.

##### 4.1.2.2 / КЕРАМИЧЕСКАЯ ПЛИТКА

- Регулярный уход за плиткой должен выполняться мягкой губкой и теплой водой с небольшим добавлением стеклоочистителя или моющего средства без мыла.
- KERAMA MARAZZI для повседневного ухода, рекомендует нейтральные средства серии FILACLEANER: они удаляют различные загрязнения не повреждая поверхности. Нежелательно применять моющие средства на кислотной основе, абразивные средства, а также моющие средства с содержанием органических кислот и жиров.

#### 4.1 /

#### ИНСТРУКЦИЯ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ КВАРТИР

##### 4.1.2.3 / ИЗДЕЛИЯ ИЗ ПВХ (ОКОННЫЕ ОТКОСЫ, УГОЛКИ НА ОКНАХ, ПОДОКОННИКИ, РОЗЕТТЫ НАПОЛЬНЫЕ, ПЛИНТУС С ФУРНИТУРОЙ, ПАНЕЛИ В САУЗЛАХ, ЛЮЧКИ)

- × Не ставьте на поверхности горячие предметы: изделия из ПВХ, при воздействии температуры 110-120 °С, начинают разлагаться, в диапазоне от 150 до 220 °С – плавиться, также изделия можно повредить тлеющим пеплом от сигареты. Используйте специальные доски, подставки.
- Для удаления загрязнений используйте мягкие губки, текстильные салфетки, специальные очистители типа COSMO 10, 20. Иные средства могут привести к царапинам, пожелтению, утере функциональных и эстетических качеств.

##### 4.1.2.4 / ЛАМИНИРОВАННОЕ НАПОЛЬНОЕ ПОКРЫТИЕ KASTAMONU КОЛЛЕКЦИИ «ДУБ НОРВЕЖСКИЙ»

- × Не разрешается: использование большого количества воды при уборке, использование чистящих абразивных веществ, удаление загрязнений острыми предметами, металлическими щётками, иными предметами с царапающей поверхностью, щёлочесодержащих средства, натирка воском и шлифовка, уборка моющим пылесосом, паровыми машинами.
- × Не допускается покрывать ламинированные покрытия лаком.
- × Не допускается использование влагоудерживающих ковриков.
- × Не допускается ставить на напольные покрытия емкости с красками, лаками, горячие, влажные предметы, горшки с цветами без специальных поддонов.
- × Не волочите мебель при перестановке, обязательно её приподнимайте.
- Для уборки используйте средства по уходу за деревянными и ламинированными напольными покрытиями.
- Используйте на входах в помещение грязесборные покрытия (коврики, маты, пр.).



IV.  
КВАРТИРЫ: ХАРАКТЕРИСТИКИ, ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ,  
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ,  
КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, ПР.

- В случае попадания воды на поверхность, ее необходимо оперативно убрать насухо.
- На ножках мебели используйте защитные накладки, предназначенные для паркета и ламинированных напольных покрытий.
- Колёсики, ролики мебели должны быть предназначены для паркета и ламинированных напольных покрытий (мягкого типа).
- На участках напольных покрытий, где постоянно стоит тяжелая мебель, возможно появление потёртостей.

#### 4.1 /

#### ИНСТРУКЦИЯ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ КВАРТИР

##### ЗАСТРОЙЩИК НЕ НЕСЕТ ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В СЛУЧАЯХ:

- несоблюдения Инструкции по эксплуатации;
- повреждений, причиной которых послужили: протечки воды, активное воздействие солнечных лучей, возгорание, воздействие острыми предметами, следы от когтей животных, длительное нахождение предметов мебели на участке напольных покрытий, химические реагенты, абразивное воздействие и пр.;
- производства демонтажа или некачественного ремонта покрытий владельцем или привлеченными им лицами;
- если повреждения произошли в результате естественного износа;
- если произошло истирание декоративного слоя ламината площадью менее одного квадратного сантиметра;
- возникновения в процессе эксплуатации в ламинатном покрытии небольших колебаний высоты между смежными панелями, т. к. это естественный процесс, вызванный использованием в производстве натурального сырья.
- износа краев панелей ламинатного покрытия.

#### 4.1.2.5 / МЕЖКОМНАТНЫЕ ДВЕРИ CLASSICO

- Для сохранения внешнего вида и потребительских качеств, обеспечьте поддержание оптимального температурно-влажностного режима в соответствии с п. 2.3. Наличие высокой влажности (более 45 % в зимний период и более 60 % в летний) или сухости, периодические резкие изменения влажности в помещении приводят к различного рода деформациям.
- × Не допускайте попадания на двери агрессивных жидкостей (кислот, щелочей и т. п.).
- × Избегайте долговременного контакта дверей с водой. При попадании влаги на поверхность, дверь следует протереть впитывающим влагу материалом.
- × Не допускайте грубого механического воздействия на поверхность двери.
- × Не допускается постоянной или периодической статической вертикальной нагрузки, это приводит к деформациям, перекосу полотна и коробки.
- × Не прикладывайте излишние усилия при открывании/закрывании дверей.
- Расстояние от источника тепла до двери должно быть не менее 1 м.
- Для удаления загрязнений используйте специальные средства и составы для чистки мебели отделанных искусственными материалами. Возможно использовать смесь воды со

#### 4.1 /

#### ИНСТРУКЦИЯ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ КВАРТИР

спиртом в соотношении 9:1. После чистки, поверхность дверей необходимо обязательно протереть сухой тканью. Категорически запрещается использовать абразивные чистящие составы.

#### ЗАСТРОЙЩИК НЕ НЕСЕТ ГАРАНТИЙНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В СЛУЧАЯХ:

- несоблюдения Инструкции по эксплуатации;
- производства демонтажа или некачественного ремонта дверей владельцем или привлеченными им лицами;
- если повреждения произошли в результате естественного износа;
- если произошло истирание декоративного слоя покрытия площадью менее одного квадратного сантиметра;
- возникновения в процессе эксплуатации небольших колебаний высоты между смежными панелями – это естественный процесс, вызванный использованием в производстве натурального сырья.

#### 4.1.2.6 / КРАСКА ДЛЯ ПОТОЛКОВ БЕЛАЯ МАТОВАЯ «ТАЙГА ЖС-2040»

Предусмотрена только чистка сухими щетками, тряпками либо пылесосом. При наличии сильных загрязнений можно использовать увлажненную тряпку (сильно отжатую практически досуха).





IV.  
КВАРТИРЫ: ХАРАКТЕРИСТИКИ, ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ,  
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ,  
КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, ПР.

#### 4.1.3 / КВАРТИРЫ БЕЗ ОТДЕЛКИ

- стены жилых помещений: грунтовка, штукатурка гипсовая, шпатлевка;
- стены туалетов и ванных комнат: грунтовка, штукатурка цементная;
- полы жилых помещений, кухонь, коридоров, кладовых: подстилающий слой Рефом 10мм, стяжка ЦПР М150 армированная фиброволокном толщиной 60 мм;
- полы туалетов и ванных комнат: гидроизоляция Церезит сг 65, подстилающий слой стенофон 10 мм, стяжка ЦПР М150 армированная фиброволокном толщиной 60 мм;
- откосы оконные: без отделки.

Поверхности помещений подготовлены к выполнению работ по финишной отделке, таких как:

- оклейка поверхности стен обоями разных типов,
- нанесение декоративных элементов отделки,
- облицовка поверхностей керамической плиткой и т. д.,
- настил напольных покрытий (паркет, ламинат, линолеум, плитка и т. д.).

#### 4.1 /

#### ИНСТРУКЦИЯ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ КВАРТИР

#### 4.1.4 / ОСОБЕННОСТИ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Во время первых 3-5 лет первичной эксплуатации в местах:

- сопряжения наружных стен с внутренними стенами, перегородками,
- опирания плит перекрытий на нагруженные стены,
- опирания перемычек и балок,

возможно появление волосяных, до 1 мм шириной, трещин.

Указанные дефекты, как правило, связаны с:

- + процессами высыхания конструкций зданий из-за полученной технологической влаги и влаги от применяемых материалов (раствора, бетона, шпаклевки, грунтовки и т. д.),
- + с осадочными явлениями – когда деформации фундаментов и разнозагруженных стен не стабилизировались.

Эти трещины не опасны для эксплуатации и не являются гарантийным случаем.

Мелкие волосяные трещины, появляющиеся в основном в штукатурке, просто зашпаклевывают, более широкие необходимо зачистить до кладки, промыть трещину водой, зачеканить трещину в кладке жестким цементным раствором М100, затереть вскрытую полость в штукатурке цементно-песчаным раствором и прошпаклевать. При производстве работ, связанных с ремонтом трещин, пробивкой отверстий следует учитывать указания о расположении электропроводки.

Трещины в местах примыкания к капитальным стенам и к потолку, необходимо после заделки раствором проклеить полосками ткани и зашпаклевать. Целесообразно заделывать трещины и алебастровым раствором.

Запрещается заделывать раствором зазор между перегородкой и вышележащим перекрытием – при необходимости их следует конопатить паклей или другим мягким волокнистым материалом.



В случае образования трещин с шириной раскрытия более 1мм, следует обратиться в Управляющую компанию для выяснения причин их появления.

Также, в силу указанных выше причин, при выполнении ремонтных работ необходимо соблюдать следующие требования:

- в санитарных помещениях (ванных, туалетах) – облицовку стен и перегородок выполнять не на всю высоту помещения,
- избегать применения виниловых обоев на стенах и перекрытиях,
- избегать применения на стенах, перегородках и перекрытиях красящих составов, исключая паропроницаемость,
- при отделке наружных стен изнутри, не рекомендуется производить дополнительное утепление без выполнения проектными организациями теплотехнических расчетов: ошибки могут привести к изменению границы «точки росы», следствием чего могут быть: появление сырости, грибка и плесени на стенах.

Дополнительно, при замене, установке новых межкомнатных дверей, особенно в санузлах, высоту полотна необходимо подбирать таким образом, чтобы между порошком и низом полотна оставался зазор для обеспечения вентиляции помещений, либо предусмотреть в полотне устройство переточных отверстий.

До начала любых отделочных работ необходимо обратиться в УК для ознакомления с исполнительной документацией (схемы прокладки инженерных коммуникаций).

#### 4.1.5 / РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УСТРОЙСТВУ ПОЛОВ НА ОСТЕКЛЕННЫХ БАЛКОНАХ/ЛОДЖИЯХ

Устройство полов на остекленных балконах и лоджиях оставлено на усмотрение СОБСТВЕННИКОВ квартир.

Покрытие полов на балконах квартир, где витражная конструкция является единой на несколько этажей, должно быть легосъемным. Устройство стяжки на нащельники строго запрещено – это приведет к невозможности обслуживания глухой части витража в зоне перекрытия.

Ответственность за вскрытие выполненных Собственником полов будет лежать полностью на Собственнике помещения.



IV.  
КВАРТИРЫ: ХАРАКТЕРИСТИКИ, ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ,  
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ,  
КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, ПР.

#### 4.2 / ДВЕРИ МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ ВХОДНЫЕ В КВАРТИРУ

##### 4.2.1 / СПЕЦИФИКАЦИЯ ДВЕРНОГО БЛОКА:

- дверной блок металлический однополный глухой,
- дверное полотно усилено ребрами жесткости,
- заполнение дверного полотна – минеральная плита высокой плотности IZOVOL,
- толщина металла на полотне ~ 1,5 мм,
- толщина полотна 70 мм,
- с внутренней стороны дверного полотна установлена ламинированная гладкая панель МДФ толщиной 6мм, цвет панели «Дуб Понтийский серый AG 062 W2»,
- дверная коробка изготовлена из холоднокатаной стали гнуто-сварным способом.
- толщина стали на коробке ~ 1,5 мм,
- замок верхний – BORDER G8-6Э, сувальдный, IV класс защиты,
- замок нижний – BORDER G4-3Э с цилиндрическим механизмом, IV класс защиты,
- глазок – Фуаро, цвет хром,
- ручка нажимная на розетке, модель 026, цвет хром,
- накладные петли на опорных подшипниках (3 шт. на сторону),

#### 4.2 /

#### ДВЕРИ МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ ВХОДНЫЕ В КВАРТИРУ

- ригели противосъемные – 2 шт., диаметр ригелей 14 мм,
- уплотнители резиновые – 2 контура, 10-12 мм,
- покрытие металлических частей дверного блока полимерно-порошковое, мелкая шагрень, цвет RAL 5000.

##### 4.2.2 / ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ КВАРТИРНЫХ ДВЕРЕЙ:

- нажимайте на ручку только тогда, когда убедитесь, что все замки и запорные механизмы находятся в открытом состоянии;
- не допускайте чрезмерно резкого открывания и закрывания (хлопанья) дверь;
- ключ в замочную скважину вставляйте до упора, поворачивайте аккуратно;
- закрывайте и открывайте задвижку или замок двери ключом только после фиксации дверного полотна на защелку. Признаком снятия полотна с защелки является возросшее сопротивление вращению ключа или вертушка. Для постановки полотна двери на защелку, необходимо приложить к полотну двери захлопывающее усилие до фиксации полотна на защелку (при этом слышен характерный щелчок); если в процессе эксплуатации усилие возросло, следует обратиться в сервисную службу;
- при несоблюдении температурно-влажностных показателей воздуха в помещении в соответствии с п. 2.3, в том числе при производстве строительно-ремонтных работ, возможно образование конденсата или обледенение поверхностей двери, что может привести к нарушению внешнего вида и функционирования двери; в данном случае восстановление двери производится за счет владельца или собственника.

- фиксирование металлической двери в открытом положении допускается только при помощи фиксирующего доводчика или фиксатора; не допускается подкладывание под полотно металлической двери различных предметов (доски, кирпичи и пр.);
- не допускайте попадания на дверь и её комплектующие части агрессивных сред, атмосферных осадков; не допускайте попадания на панель прямых солнечных лучей, так как под их воздействием может измениться цвет, произойти отслоение пленки или растрескивание;
- техническое обслуживание двери предусматривает профилактические осмотры и контроль ее работоспособности; периодичность технического обслуживания двери должна быть не реже одного раза в шесть месяцев;
- при проведении профилактических осмотров производятся следующие операции:
  - а) визуально контролируется комплектность двери и целостность основных узлов, резиновых уплотнений; б) выполняются необходимые ремонтно-восстановительные работы, очистка и смазка сопрягаемых поверхностей (при необходимости);

- ремонт замков доверяйте только специалистам сервисной службы;
- протирайте по мере загрязнения металлические детали и декоративные панели сухой или слегка смоченной слабым мыльным раствором ветошью, затем насухо;
- раз в четыре месяца смазывайте защелку замка, все доступные трущиеся поверхности запирающего механизма и петли тонким слоем смазки типа ЦИАТИМ-221 ГОСТ 6267-74;
- замковые устройства на двери открываются и закрываются ключами снаружи и изнутри. Ключ может быть извлечен из замочной скважины только после полного (на 360°) поворота;

#### ГАРАНТИЙНОМУ РЕМОНТУ НЕ ПОДЛЕЖАТ:

- изделия с повреждениями механического характера вследствие нарушения правил эксплуатации;
- изделия с признаками самостоятельного ремонта, в том числе самостоятельной разборки запирающих устройств;
- изделие после взлома или пострадавшие вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

#### 4.3 / ВИТРАЖНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ

В Вашем доме смонтированы 2 типа алюминиевых конструкций витражного остекления выполненных их профиля ИНИЦИАЛ СИТИ:

- ~ нетермоизолированная стоечно-ригельная штапиковая система,
- ~ термоизолированная стоечно-ригельная штапиковая система.

Нетермоизолированные конструкции: часть – общее имущество жилого дома, часть – имущество собственника (установлены в створ перекрытий и отсутствуют смежные витражи по горизонтали).

Термоизолированные конструкции являются Общим имуществом жилого дома (см. раздел I).

Ответственность за остекление, в т. ч. СМЛ панели несет собственник помещения.

#### 4.3.1 / НЕТЕРМОИЗОЛИРОВАННАЯ КОНСТРУКЦИЯ

##### 4.3.1.1 / ОПИСАНИЕ НЕТЕРМОИЗОЛИРОВАННОЙ КОНСТРУКЦИИ

В качестве стоек несущего каркаса использован профиль, в котором усиливающая часть (пилоны) выступают наружу, за зону установки заполнения. Для предотвращения стекания воды по стойкам на нижестоящие этажи, соединение ригеля со стойкой осуществляется через герметизирующую манжету, где дальнейший водоотвод осуществляется через дренажный паз в ригеле.

Для предотвращения попадания воды в полость профиля на стыке стоек на внешней части конструкции устанавливается универсальная водоотводящая заглушка, на внутренней рабочей зоне устанавливается манжета, осуществляющая стекание воды с вышестоящей стойки на нижестоящую.

Створки витражей:

- ~ поворотные,
- ~ поворотно-откидные.

Каркасы витражей 2 типов:

- ~ навесной на несколько этажей, с выносом стоек от торца плит перекрытия,
- ~ в створ балконная плита/бетонное ограждение балкона – перекрытие этажа (см. Проект)



#### ПРОЗРАЧНОЕ ЗАПОЛНЕНИЕ КОНСТРУКЦИЙ

- стекло 6 мм прозрачное закаленное,

#### НЕПРОЗРАЧНОЕ ЗАПОЛНЕНИЕ КОНСТРУКЦИЙ

- стекло 6 мм закаленное тонированное (серое),
- стекло 6 мм закаленное RAL 7012 + СМЛ 8 мм

Фурнитура створок Stublina, ручка оконная типа «стандарт».

Наружные нащельники, откосы, отливы изготовлены из оцинкованной стали толщиной не менее 0,5 мм с полимерно-порошковым покрытием. Внутренние нащельники изготовлены из оцинкованной стали толщиной 0,7 мм с полимерно-порошковым покрытием.

Монтажные опоры и пластины изготовлены из стали с антикоррозийным покрытием (термодиффузионное цинкование и порошковое покрытие).

В структуру витражей встроены металлические ограждения высотой 1,2 м. Ограждения оборудованы поручнями и рассчитаны на восприятие горизонтальных нагрузок не менее 0,3 кН/м.

## 4.3 /

### ВИТРАЖНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ

#### 4.3.1.2 / ОСОБЕННОСТИ НЕТЕРМОИЗОЛИРОВАННОЙ КОНСТРУКЦИИ

Витражная система является ограждающей конструкцией балконов=площадок и лоджий (см. раздел I)=нежилых помещений от массовых атмосферных осадков: дождя, снега и др.

Витражные конструкции не являются абсолютно гидроизоляционными преградами: класс водонепроницаемости конструкций с учетом закрытых створок – Д по ГОСТ 26602.2-99, предел водонепроницаемости не менее 150Па. Указанное означает – при разнице давления ветра между внутренним помещением балкона/лоджии и улицей более 15 кг на квадратный метр (превышающих предел водонепроницаемости), возникающей при:

- избыточном давлении ветра,
- штормовых порывах ветра и близких к штормовым,

допустимо проникновение влаги через конструкцию остекления балкона, количество которой напрямую зависит от величины превышения предельной водонепроницаемости витражной конструкции, от продолжительности выпадения осадков и не является гарантийным случаем.

Конструкция витражного остекления не имеет теплосберегающих свойств. В холодный период времени, при проникновении на балкон (лоджию) из жилых помещений тёплого и влажного воздуха, на холодных поверхностях наружных конструкций будет происходить интенсивное конденсирование влаги с её дальнейшим превращением в лёд. Это не свидетельствует о дефекте конструкции, а является следствием **неправильной эксплуатации**. Чтобы избежать появления конденсата, необходимо либо не допускать попадания тёплого и влажного воздуха из квартиры на балкон (лоджию), либо дать ему уйти за пределы остекления – открыть створки витражного остекления. Насколько и как открыть створки – подбирается экспериментально в каждой квартире самостоятельно.

IV.  
КВАРТИРЫ: ХАРАКТЕРИСТИКИ, ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ,  
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ,  
КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, ПР.

Запрещается удалять образовавшийся на стёклах лёд путём механического скола или быстрого оттаивания (при помощи горячей воды, фена и пр.), так как это может привести к разрушению стекла (явление «термошок стекла»).

Нащельники, применяемые в витражных конструкциях, также не предназначены для герметизации внутреннего балконного пространства от холода и влаги.

Заполнение пространства между торцом балконной плиты и витражом, в случае монтажа последнего единой конструкцией на несколько этажей, выполнено из минеральной ваты и закрыто сверху и снизу нащельниками (см. рис. 1). Функциональное назначение конструктивного решения данного узла – пожарная безопасность, предотвращение поэтажного распространения открытого огня.

Если Вы оставили створки витражного окна в открытом положении во время интенсивных атмосферных осадков, то дождевая вода или снег, попавшие на Ваш балкон (лоджию), приведут к протечкам в Вашу и нижерасположенные квартиры. Уходя из дома – не оставляйте окна открытыми. Также подобные протечки могут происходить при влажной уборке с применением обильного количества воды или сушке большого количества плохо отжатого белья.

## 4.3 /

## ВИТРАЖНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ

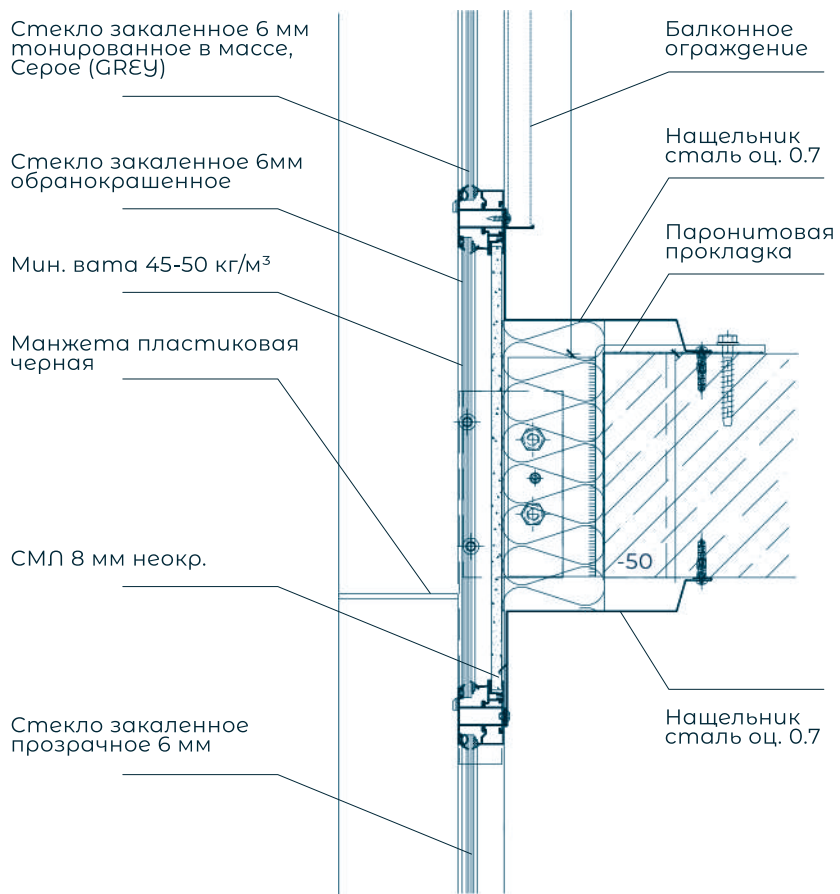


РИС. 1/  
МЕЖЭТАЖНЫЙ УЗЕЛ МОНТАЖА  
СТОЙКИ «ХОЛОДНОГО» ВИТРАЖА

#### 4.3.1.3 / ЗАПРЕТЫ

- × ЗАПРЕЩЕНО УТЕПЛЯТЬ БАЛКОН/ЛОДЖИЮ без согласования с УК, т. к. это приведет к:
  - нарушению правил пожарной безопасности, т. к. уменьшит нормируемую длину аварийного, в случае пожара, выхода на балкон (глухой простенок не менее 1,2 м от торца балкона до оконного проема) – в проекте большинство отстойников выполнено с минимальным требуемым размером 1200 мм;
  - нарушению теплотехнических свойств ограждающих и несущих конструкций (конденсат, отсыревание) смежных квартир (при осуществлении локального утепления 1-ого балкона);
- × ЗАПРЕЩЕНО УВЕЛИЧЕНИЕ ЖИЛОГО ПРОСТРАНСТВА ЗА СЧЕТ СНЯТИЯ ДВЕРЕЙ БАЛКОНА, ЛОДЖИИ И/ИЛИ ОБЪЕДИНЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ КВАРТИРЫ И ЛОДЖИИ, т. к. это приведет к:
  - ликвидации «пожарного отстойника» и невозможности эвакуации людей во время пожара,
  - нарушению теплотехнических свойств конструкций.

Места устройства нащельников из оцинкованной стали (см. рис. 1) ЗАПРЕЩЕНО заливать стяжкой – это приведет к невозможности обслуживания глухой части витража в зоне перекрытия. Покрытие полов должно быть выполнено легкоъемным.

#### 4.3.1.4 / ЗАМЕНА НЕТЕРМОИЗОЛИРОВАННОГО ОСТЕКЛЕНИЯ НА ТЕРМОИЗОЛИРОВАННОЕ

Внимание: замена остекления с «холодного» на «теплое» приведет к увеличению температуры воздуха на балконе/лоджии максимум на 2-3 °С и к улучшению звукоизоляционных характеристик.

Навесная алюминиевая конструкция нетермоизолированного витражного остекления ИНИЦИАЛ СИТИ рассчитана и изготовлена с учетом возможности дальнейшего устройства системного термоизолированного остекления без внесения изменений со стороны фасада, с применением профиля ИНИЦИАЛ СИТИ.

В период гарантийного срока производство работ должно быть выполнено исключительно специализированной и аккредитованной Застройщиком или Управляющей компанией организацией по отдельно разработанному и согласованному проекту, т. к. витраж отдельной квартиры (в большинстве) является частью общей наружной фасадной конструкции и относится к общедомовому имуществу.

За получением разрешения и альбома системных решений INICIAL следует обращаться в Управляющую компанию.

Застройщик и Управляющая компания не несут гарантийных обязательств в случае несанкционированного вмешательства в конструкцию витража!



IV.  
КВАРТИРЫ: ХАРАКТЕРИСТИКИ, ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ,  
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ,  
КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, ПР.

#### 4.3.2 / ТЕРМОИЗОЛИРОВАННАЯ КОНСТРУКЦИЯ

##### 4.3.2.1/ ОПИСАНИЕ ТЕРМОИЗОЛИРОВАННОЙ КОНСТРУКЦИИ

Термоизолированная стоечно-ригельная система витражного остекления выполнена из профиля ИНИЦИАЛ IF50S2R.

Термоизолированные окна в витражной конструкции изготовлены из профиля системы ИНИЦИАЛ IW70. Фурнитура на окна GIESSE (Италия): поворотная и поворотно-откидная.

Конструкция является самонесущей, состоящая из стоек, ригелей и светопрозрачного заполнения, совместно образующих единую ограждающую оболочку.

В стойки и ригели установлены термо-вставки из вспененного полиэтилена.

Герметизирующие уплотнители: резиновые, свето-озоностойкие, работающие в интервале температур от -55 °С до +70 °С, стойкие к воздействию слабокислотной и щелочной сред по ГОСТ 30778 - 2001.

Система водоотвода: просочившиеся влага и конденсат с каналов горизонтальных профилей перетекает в вертикальные, а с вертикальных через водоотводы, капельники и лотки – наружу помещения.

На поворотных и поворотно-откидных створках установлены клапаны «Air box comfort» (см. Проект).

#### 4.3 /

#### ВИТРАЖНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ

##### ПРОЗРАЧНОЕ ЗАПОЛНЕНИЕ КОНСТРУКЦИЙ

→ двухкамерный стеклопакет толщиной 40 мм, 6M1зак.-Ar12-4M1-Ar12-6M1

##### НЕПРОЗРАЧНОЕ ЗАПОЛНЕНИЕ КОНСТРУКЦИЙ

→ двухкамерный стеклопакет толщиной 40 мм, 6M1зак.-Ar12-4M1-Ar12-6M1 RAL7012, короб из оцинкованной стали, заполненный минеральной ватой и обшитый листами гипсокартона со стороны помещения (см. рис. 3).

Примыкания, фасонные элементы, отливы выполнены из оцинкованной стали 0,5 мм, видимые элементы окрашены в RAL7012 снаружи, RAL9003 внутри.

Утеплитель узлов примыкания – минеральная вата Rockwool Лайт Баттс.

Пароизоляция и гидроизоляция – ленты типа Робибанд.

Витражные конструкции имеют:

- водопроницаемость (по ГОСТ 26602.2-99) – класс А
- воздухопроницаемость (по ГОСТ 26602.2-99) – класс А
- сопротивление ветровой нагрузке (по ГОСТ 26602.5-2001) – класс А



#### 4.3.2.2 / ОСОБЕННОСТИ ТЕРМОИЗОЛИРОВАННОЙ КОНСТРУКЦИИ

Конструкции являются светопрозрачным ограждением помещений расположенных на двух этажах. Опирание нижнего конца стойки – нижерасположенный этаж (рис. 2, 4, 5), верхнего конца стойки – к перекрытию над вышерасположенным этажом, с креплением к межэтажному перекрытию посредством пластин.

Зазор между торцом межэтажного перекрытия и витражной конструкцией составляет 100 мм. Для противопожарной изоляции помещений разных этажей, исключения проникновения шума, запахов и пр., зазор заполнен минеральной ватой и закрыт нащельниками с обеих сторон (см. рис. 3).

Для более получения более детальной информации по каждой конкретно квартире следует обратиться в УК за исполнительной документацией. В Инструкции приведены общие положения.

Образование конденсата на внутренней поверхности светопрозрачных ограждающих конструкциях допустимо (см. п. 5.7 СП 50.13330-2012).

Правила обслуживания приточных клапанов, а также поддержания температурно-влажностного режима см. раздел 4.4.1, 4.4.3.

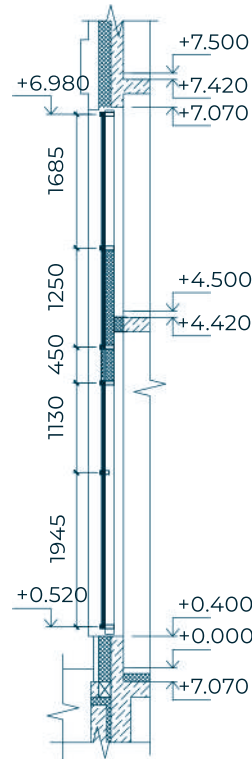


РИС. 2 /  
СХЕМА «ТЕПЛОГО ВИТРАЖА»  
1-2 ЭТАЖЕЙ (СМ. ПРОЕКТ)

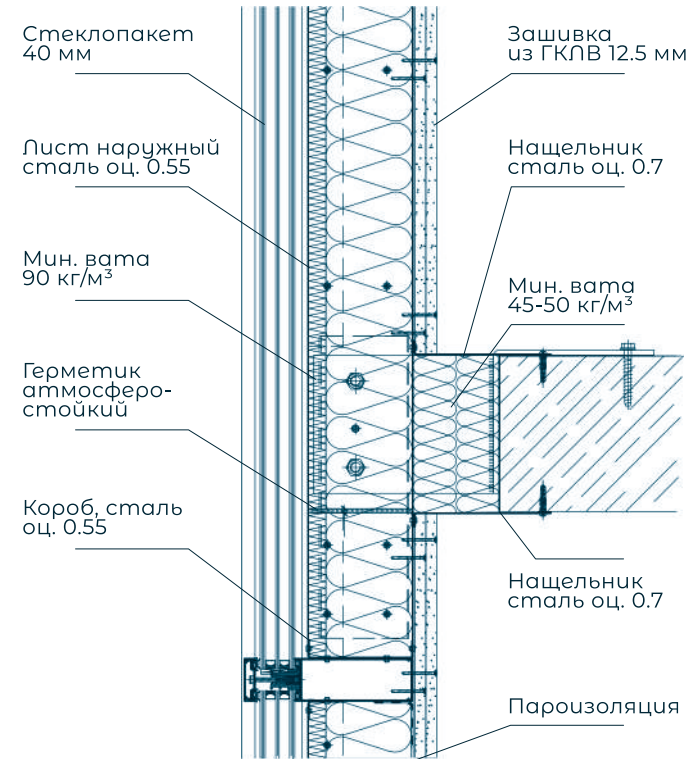


РИС. 3 /  
МЕЖЭТАЖНЫЙ УЗЕЛ МОНТАЖА  
СТОЙКИ «ТЕПЛОГО» ВИТРАЖА

IV.  
КВАРТИРЫ: ХАРАКТЕРИСТИКИ, ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ,  
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ,  
КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, ПР.

#### 4.3.2.3 / ЗАПРЕТЫ

ЗАПРЕЩЕНО любое вмешательство-установка/навешивание оборудования, галтелей, карнизов, прочего в витражную конструкцию, в т. ч. в зоны (см. п. 4.3.2.2):

- ~ примыкания пол/витраж,
- ~ непрозрачного заполнения,
- ~ в конструкцию декоративных нащельников.

#### 4.3.3 / ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕРМОИЗОЛИРОВАННЫХ И НЕТЕРМОИЗОЛИРОВАННЫХ ВИТРАЖНЫХ КОНСТРУКЦИЙ:

Алюминиевые остекленные конструкции требуют регулярного ухода:

- не менее чем один раз в год:
- ~ обрабатывайте наружные и внутренние поверхности конструкций мягкими, рН-нейтральными (не содержащими уксуса или аммиака) моющими средствами,
- ~ смазывайте всю фурнитуру;
- резиновые уплотнители: два раза в год очищайте от грязи и протирайте силиконосодержащими смазками, потеря уплотнителем эластичности и истирание в процессе эксплуатации являются следствием естественного износа;
- проветривайте детали фурнитуры в достаточной мере, чтобы они не подвергались воздействию влаги и не испытывали на себе воздействие конденсата;
- эксплуатацию створок осуществляйте аналогично ПВХ конструкциям, см. п. 4.4.1 «Функционирование створок»;

#### 4.3 /

#### ВИТРАЖНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ

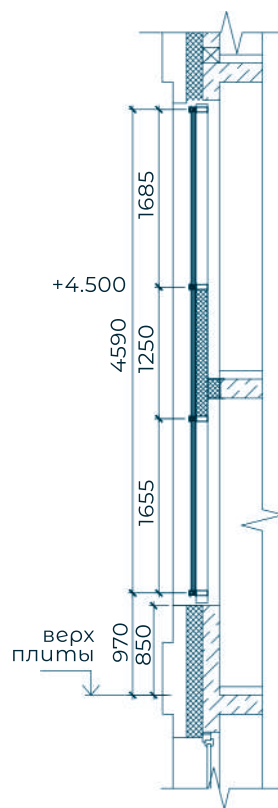


РИС. 4 /  
СХЕМА «ТЕПЛОГО ВИТРАЖА»  
ВЕРХНИХ ЭТАЖЕЙ (СМ.  
ПРОЕКТ)

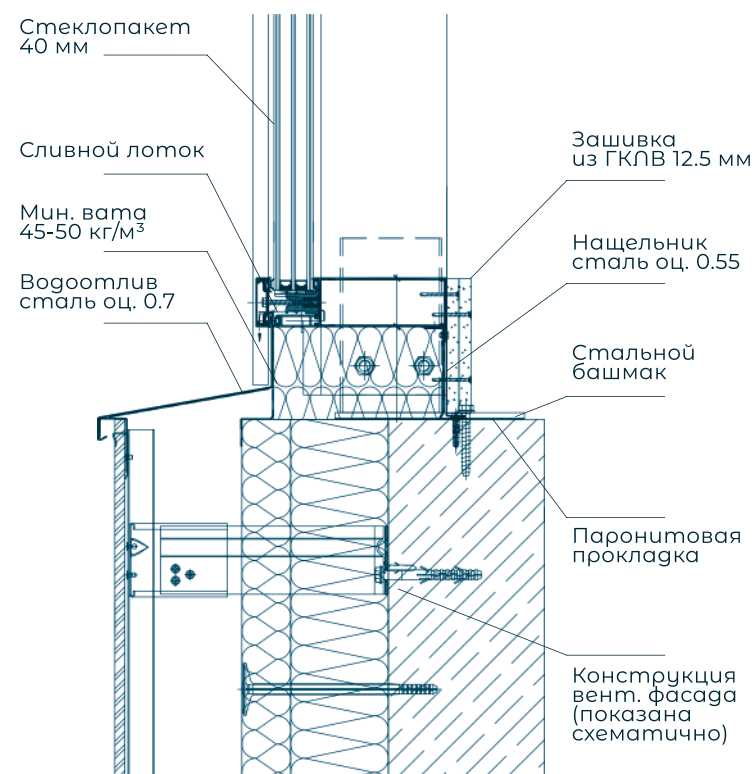


РИС. 5 /  
«ОПОРНЫЙ УЗЕЛ МОНТАЖА СТОЙКИ  
«ТЕПЛОГО» ВИТРАЖА ВЕРХНИХ  
ЭТАЖЕЙ

- осуществляйте в кратчайшие сроки замену поврежденных ответственных деталей фурнитуры (петли, ножницы).
- работы по регулировке хода створок, снятию и установке створок, замене деталей, ремонту конструкций, иное – поручайте только специалистам. Неправильная регулировка может привести к полному выходу из строя оконных створок;
- исключите воздействие на конструкцию агрессивных паров;
- используйте средства защиты от открывания для ограничения доступа детей;
- × не допускайте попадания в фурнитуру посторонних предметов и грязи;
- × не допускайте повреждения поверхности твердыми предметами;
- × не нагружайте створку дополнительной нагрузкой в вертикальном направлении, это может привести к искривлению створок;
- × не допускайте сильного нажима или соударения створки и витражной конструкции;
- × не ставьте руки между рамой и створкой – захлопывание створки может привести к травме;
- × не оставляйте окно в открытом положении при сильном дожде и ветре: уходя из квартиры, закрывайте и надежно фиксируйте все створки;
- × не открывайте створки во время дождя.

#### ВНИМАНИЕ:

В случае выявления фактов самовольного вмешательства в конструктив витража, несогласованной замены отдельных его элементов, замены остекления и т. п. **гарантия будет снята** как с витража виновной квартиры, так, возможно, со всей единой витражной конструкции по стояку, а также с витражей смежных квартир.

Ответственность за возможные последствия на других балконах/лоджиях: появление протечек, конденсата, разрушение конструкций, и иное, будет нести лицо, выполнившее указанные изменения.

Для определения причин протекания витражной конструкции на нижерасположенных или смежных балконах собственникам, осуществившим несогласованное вмешательство в витражную конструкцию, необходимо предоставить доступ для проведения комиссионного обследования.

Соблюдение вышеуказанных рекомендаций является условием, при исполнении которого Застройщик несет гарантийные обязательства.

Гарантийные обязательства не распространяются на элементы цельной навесной конструкции, подвергшиеся постороннему вмешательству и механическим повреждениям, а также в случае отсутствия эксплуатационного ухода за элементами конструкции и изделиями.

IV.  
КВАРТИРЫ: ХАРАКТЕРИСТИКИ, ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ,  
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЭЛЕМЕНТОВ ОТДЕЛКИ,  
КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ, ПР.

#### 4.4 / ОКОННЫЕ И ОКОННО-БАЛКОННЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ

##### 4.4.1 / УСТАНОВЛЕННЫЕ КОНСТРУКЦИИ

Изделия выполнены из профильной системы WINTECH, остекление оконных и балконных блоков – двухкамерный стеклопакет, белый/белый или белый/ламинированное покрытие ADO film pas522, класс А, фурнитура – ACCADO/ Vorne, ограничители открывания (детский замок) типа Sash Lock бел. (см. Проект), клапаны приточные Air Vox Comfort;

##### ПРИТОЧНЫЙ КЛАПАН

Клапан «Air box comfort» установлен во всех помещениях на створках окон и балконных дверей (см. Проект).

Клапан не требует особого обслуживания: необходимо очищать его от пыли, загрязнений, протирать влажной тряпкой.

ЗАПРЕЩЕНО клеивать клапан, т. к. это нарушит воздухообмен в помещении, что может привести к повышению влажности воздуха, выпадению конденсата и, как следствие, к появлению плесени, а также к обледенению устройства в зимний период времени.

#### 4.4 /

#### ОКОННЫЕ И ОКОННО-БАЛКОННЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ

Обслуживание при загрязнении клапана:

открыть створку, на которой смонтирован клапан, перевести ручку регулятора в крайнее левое положение, протереть подвижные части и корпус клапана мыльной водой. Не допускается использование растворителей, бензина и прочих химических веществ.

##### ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ СТВОРКИ

##### → РЕЖИМЫ РАБОТЫ СТВОРКИ

Все операции с запорной ручкой следует выполнять без чрезмерных усилий и только тогда, когда створка находится в прижатом к раме положении.

Для поворотного открывания створки (рис. 1) необходимо при прижатой к раме створке повернуть ручку из положения «закрыто» на 90 градусов в горизонтальное положение, после чего открыть створку. Для закрывания поворотного открывания створки необходимо плотно прижать створку к раме, после чего повернуть ручку из горизонтального положения в положение «закрыто».

Для откидного открывания створки (рис. 1) необходимо при прижатой к раме створке повернуть ручку из положения «закрыто» на 180 градусов вверх, после чего откинуть створку. Для закрывания откидного открывания створки необходимо плотно прижать створку к раме, после чего повернуть ручку из вертикального положения в положение «закрыто». При закрытии створки из откидного положения необходимо дополнительно прижать створку к раме рукой.

##### → ВОССТАНОВЛЕНИЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ

При попытке изменить положение запорной ручки при открытой или недостаточно прижатой к раме створке, возможен одновременный поворот и наклон створки – двойное открывание. Для восстановления работоспособности необходимо: перевести ручку в положение «створка наклонена». Следующий шаг – прижать верхний петлевой угол створки к раме и перевести ручку в положение «створка открыта».

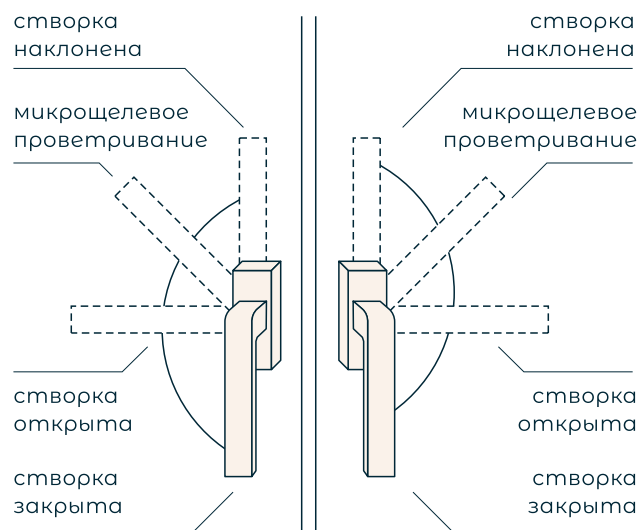


РИС. 1/  
СХЕМА ДЛЯ ОТКРЫВАНИЯ СТВОРК

→ **ТРЕБОВАНИЯ ПО БЕЗОПАСНОСТИ И  
МЕРЫ ПРЕДОСТОРОЖНОСТИ**

- × не приводите створку окна в поворотное положение из откидного и наоборот, не закрыв створку;
- × не нагружайте створку дополнительной нагрузкой по вертикали;
- × не вставляйте посторонние предметы и при открывании/закрывании
- × не ставьте руки между рамой и створкой;

- × не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре или установите ограничитель наклона и поворота створки – «гребенкой»;
- для поддержания температурно-влажностных показателей помещений в соответствии с п. 2.3, избегания запотевания, появления наледи, образования конденсата – проветривайте помещения 10-15 мин. 2-3 раза в день.

**4.4.2 / УХОД ЗА ОКОННЫМИ БЛОКАМИ, СРОКИ ПРЕДОСТВЛЕНИЯ  
ГРАНТИИ**

→ **Профиль ПВХ**

грязь, которая оседает на поверхностях пластиковых частей в процессе эксплуатации, необходимо удалять не реже чем два раза в год; для этого используются неагрессивные бытовые средства без абразивных частиц и мягкая ткань или специальные средства из «Набора по уходу за светопрозрачными конструкциями».

→ **Стеклопакет**

не требует никакого специального ухода, за исключением защиты его от любых механических воздействий, способных нарушить его герметичность. Для очистки стеклопакета используйте жидкие моющие средства, не содержащие абразивные частицы и не вредящие для резиновых уплотнителей (желательно применение автокосметических средств для очистки стекол).

→ **Резиновые уплотнители**

обеспечивают герметичность изделия, изготовлены из современного материала который, тем не менее, подвержен естественному старению. Для сохранения эластичности и водоотталкивающих свойств, необходимо два раза в год очищать от грязи и пыли неконцентрированными чистящими средствами или влажными салфетками или специальными средствами из «Набора по уходу за светопрозрачными конструкциями»; после очистки уплотнители следует смазать силиконовой смазкой/глицерином.

→ **Дренажные отверстия**

для вывода влаги наружу - в каждой нижней части рамы имеются водоотводящие каналы; в процессе эксплуатации необходимо регулярно осматривать дренажные отверстия и, при необходимости, очищать от загрязнения.

→ **Фурнитура**

сезонные работы: регулировка, смазка механизмов запорной фурнитуры - выполняются собственником или приглашенными специалистами; неправильная регулировка может привести к полному выходу из строя подвижной части изделия.

Смазку фурнитуры следует производить не менее двух раз в год: все подвижные детали и места запоров обрабатывайте машинным маслом (можно для швейных машин) или специальным средством из «Набора по уходу за светопрозрачными конструкциями». На смазываемых частях должен оставаться лишь тонкий слой масла. Во избежание загрязнения удаляйте лишнюю смазку. При чистке применяйте чистящие средства по уходу, которые не повреждают антикоррозийное покрытие деталей фурнитуры. Оберегайте элементы фурнитуры от загрязнений при проведении ремонтно-строительных работ.

Работы по замене деталей и снятию (навешиванию) створки, регулировке нижних петель и ножниц должны проводиться только квалифицированными специалистами.

Отсутствие обслуживания фурнитуры может выразиться в провисании створок, повышенной воздухопроницаемости конструкций.

**СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГАРАНТИИ**

Гарантийные обязательства на изделие ПВХ действуют при условии соблюдения правил эксплуатации Изделия.

Так как изделия из ПВХ - профиля сложные конструкции, на их составляющие даются отдельные сроки гарантий:

Деталь, конструкция	Гарантийный срок
целостность профиля (отсутствие скрытых производственных дефектов)	5 лет
герметичность стеклопакетов (проникновение влаги через герметизирующий слой) без механических повреждений	5 лет
возникновение трещин на стеклопакетах (без механических повреждений)	1 год
резиновые уплотнители (отсутствие растрескиваний, отслоения)	2 года
целостность фурнитуры (отсутствие скрытых производственных дефектов)	5 лет
сохранение регулировочных настроек фурнитуры*	1 год
монтажный шов с выполнением паро-гидро изоляции ГОСТ	5 лет
элементы отделки: водоотливы, уголки, подоконники, откосы (пожелтение, коробление)	1 год
замок, нажимные гарнитуры, ручки оконные	1 год
ограничитель открывания (детский замок)	6 мес.
прочие элементы (герметики силиконовые и акриловые)	1 год

\* начало гарантийного срока определяется датой приема-передачи Объекта долевого строительства.



#### ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА НЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫ В СЛЕДУЮЩИХ СЛУЧАЯХ:

- дефекты вызванные стихийными бедствиями (воздействие огня, наводнения и т. п.),
- механические повреждения (царапины, вмятины, разбитое стекло и т. п.),
- предпринимались попытки самостоятельного ремонта, следы постороннего вмешательства,
- нанесения на стеклопакеты защитных пленок и т. д.,
- монтажа на изделия жалюзи и т. п.,
- крепление к профилям изделий, в монтажные швы отделочных и строительных конструкций (оконные откосы из гипсокартона и т. п.),
- установка на изделия аэраторов, приточных клапанов и т. п. без согласования,
- обнаружения (или выявления) попадания в фурнитуру грязи, абразивных загрязнений и др., в том числе при проведении отделочных работ в оконных нишах и прочих ремонтных работ.

#### 4.4 /

#### ОКОННЫЕ И ОКОННО-БАЛКОННЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ

#### К ГАРАНТИЙНЫМ ВИДАМ РАБОТ НЕ ОТНОСИТСЯ:

- регулировка фурнитуры после истечения гарантийного срока сохранения регулировочных настроек,
- уход за фурнитурой,
- уход за резиновыми уплотнителями,
- уход за пластиковыми поверхностями.

Данные виды работ оказываются на платной основе квалифицированными специалистами.

#### 4.4.3 / ОСОБЕННОСТИ КОНСТРУКЦИИ

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

Наиболее простой и эффективный способ понижения влажности – содержание в исправности приточного клапана и регулярное проветривание помещений. При появлении конденсата откройте окно и оставьте его на некоторое время в открытом положении. Также необходимо хорошо проветривать помещение в период интенсивного выделения влаги (приготовления пищи, стирки, сушки белья и т. д.) и сразу после этого. Достаточно провести проветривание 10-15 мин. 2-3 раза в день (в каждом случае решается индивидуально в зависимости от условий эксплуатации).



Во вновь построенных домах в начальный период эксплуатации может наблюдаться некоторое повышение влажности, связанное с выделением влаги из конструкций дома. Влажностной режим в новой квартире полностью устанавливается за 2 летних сезона, после декоративного ремонта – за 1 летний сезон. Со временем, обычно в течение одного отопительного сезона, все приходит в норму.

**ВАЖНО!** Почти во всех домах под подоконником размещаются радиаторы отопления. Они выполняют очень важную функцию, обогревая оконный проем. Часто при замене оконных блоков старые узкие подоконники заменяются новыми широкими, которые затрудняют конвекцию горячего воздуха от радиатора, а значит, способствуют повышению влажности. При замене старых подоконников выбирайте подоконник, соразмерный Вашему радиатору отопления. При выборе длины штор и гардин оставьте достаточно места для прохождения теплого воздуха от радиатора отопления.





## V. Квартиры: характеристики, правила использования, рекомендации по эксплуатации инженерных систем



37

### 5.1 / ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМ ГОРЯЧЕГО И ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ (ГВС И ХВС)

Обеспечение горячей водой осуществляется от теплообменников, расположенных в тепловом пункте. На вводах горячей и холодной воды в квартиру установлены отсечные краны, фильтры, регуляторы давления и счетчики расхода холодной и горячей воды. Кроме того, на трубопроводе холодной воды установлен отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения. В декоративных коробах предусмотрены смотровые лючки, дающие возможность снимать показания счётчиков, контролировать состояние труб, сантехнической арматуры и их соединений.

### 5.1.1 / ПРИБОРЫ УЧЕТА ХОЛОДНОЙ И ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ:

На системах установлены счетчики учета холодной, горячей воды ЭКОНОМ СВ 15-80. (см. рис. 1), выпущенных по ТУ 26.51.63-009-17666192-2019. Принцип работы счетчика состоит в измерении числа оборотов крыльчатки, вращающейся под действием потока протекающей воды. Количество оборотов крыльчатки пропорционально объему воды, протекающей через счетчик.

Счетчики изготовлены из коррозионно-устойчивых материалов. Детали, соприкасающиеся с водой, изготовлены из материалов не снижающих качество воды, стойких к её воздействию в пределах рабочего диапазона температур. Рабочий диапазон температур воды от 5 до 90 °С.

Количество счетчиков в зависимости от квартиры может варьироваться от 2-х до 4-х на квартиру.

Для снижения избыточного напора на ответвлениях в квартиры перед счётчиком воды установлены поршневые регуляторы давления Aqualink.



V.  
КВАРТИРЫ: ХАРАКТЕРИСТИКИ, ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ,  
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

### 5.1.1.1 / УКАЗАНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ И ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ПРИБОРОВ УЧЕТА

Прибор учета воды является собственностью жильца.

Для правильного использования прибора учета ресурсов, необходимо ознакомиться с Инструкцией по эксплуатации (паспортом) изделия. Паспорт на прибор учета является важным документом, без которого невозможна поверка или ремонт прибора.

- Обслуживание приборов учета должно проводиться силами специализированной организации (поверка, замена счетчика),
- при обнаружении неисправности в показаниях счетчика (не меняются показания, протечки в местах соединений), собственник помещения должен обратиться в УК,
- при снижении потока воды, необходимо проверить фильтр грубой очистки на предмет загрязнений, далее выполнить очистку самостоятельно либо пригласить специалиста,
- УК производит осмотр прибора учета и, при необходимости, составляет акт вывода прибора из эксплуатации,
- для ввода прибора учета в эксплуатацию после подписания акта приема-передачи квартиры, ремонта или замены, собственник должен подать заявку в УК,

### 5.1 /

### ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМ ГОРЯЧЕГО И ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

- периодическая поверка прибора учета должна проводиться один раз в шесть лет,
- наружные поверхности счетчика нужно содержать в чистоте,
- необходимо периодически проводить внешний осмотр счетчика на предмет появления протечек,
- ремонт прибора учета может осуществлять только предприятие изготовитель или организация, имеющая соответствующую лицензию на ремонт данного средства измерения,
- × не допускается эксплуатация счетчика с просроченным сроком периодической поверки.



РИС. 1 /  
ВНЕШНИЙ ВИД  
СЧЕТЧИКА ХВС, ГВС

### 5.1.2 / УСТАНОВЛЕННОЕ САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ В КВАРТИРАХ С ОТДЕЛКОЙ

- раковина из сантехнического фарфора белая Norm Fit 55 6894B099-1776 т. м. Vitra с пьедесталом для раковины Norm Fit 6936B099-0156 т. м. Vitra,
- раковина из сантехнического фарфора для гостевого санузла угловая Arkitekt 40\*40 6093B003-0001 т. м. Vitra,
- набор из 3-х латунных смесителей, покрытых хромом, Solid-S 3 в 1 A49227EXP т. м. Vitra (смеситель для раковины, смеситель для ванны и душа, душевой гарнитур с функцией Aquaspray),
- ванна Comfort акриловая без добавления ABS в комплекте с сифоном и ножками и экраном под ванну т. м. Метакам,
- ванна Оливия акриловая в комплекте сифоном, монтажным каркасом для ванны, экраном под ванну Орион Силта,
- душевой уголок Magта 56930023090 с высоким поддоном, сифон с гофрой, экран съёмный, профиль матовый хром, закаленное стекло Тритон,
- унитаз-компакт Eco-Line (345x650) т. м. Vitra в составе: чаша унитаза (фарфор, выпуск под 45 градусов), Бачок (фарфор), Арматура Oliveira двухрежимная, Сиденье термопласт.

### 5.1 /

### ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМ ГОРЯЧЕГО И ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

#### ГАРАНТИЙНЫЕ СРОКИ

Деталь, конструкция	Гарантийный срок
душевой поддон и экран поддона	2 года с момента приобретения
стёкла душевой кабины	5 лет с момента приобретения
акриловая ванна (чаша)	5 лет
каркас и акриловый экран ванны	3 года
смесители	5 лет с момента поставки
раковины, унитазы, бачки для унитазов	10 лет с момента приобретения
сиденья для унитазов	1 год с момента приобретения
сливная арматура (сифоны, выпуски, переливы), гибкие подводки	1 год (ГОСТ 23289-2016)
спускная арматура бачков смывных	2 года (ГОСТ 21485-2016)
резиновые прокладки, манжеты, мембраны, запорные кольца, аэраторы	1 год с момента приобретения

#### 5.1.3 / ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УХОДУ ЗА ИЗДЕЛИЯМИ И ОБОРУДОВАНИЕМ

##### Изделия акриловые

- максимальная температура используемой воды 45 °С,
- недопустимы резкие перепады температуры воды (тепло-холод и наоборот),
- используйте моющие и дезинфицирующие средства предназначенные конкретно для данного типа изделий,

V.  
КВАРТИРЫ: ХАРАКТЕРИСТИКИ, ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ,  
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

→ для замены слива-перелива, приобретайте изделия предназначенные для акриловых ванн/душевых поддонов, нейтральный герметик и резиновые прокладки,

× запрещено в целях для очистки, иного – использование хлорсодержащих стиральных порошков, всевозможных красителей, металлических губок и щеток,

× запрещено использование прокладок из ПВХ материалов для герметизации сливной горловины,

× исключите попадание строительной пыли на поверхность изделия – может привести к царапинам,

× запрещается жесткая заделка изделия в строительные конструкции (в плитку и т. п.),

× запрещается прикладывать нагрузки, на которые оборудование не рассчитано (вставлять на края ванны/поддоны, прыгать в них, ронять тяжёлые предметы и пр.).

#### Смесители

→ используйте моющие и дезинфицирующие средства предназначенные конкретно для данного типа изделий,

→ в случае ослабления напора в кране, а также для профилактики – прочищайте аэратор установленный в изливе смесителя/крана,

→ регулярно промывайте проточной водой форсунки на лейках ручных душей,

→ избегайте перекручивания шланга ручного душа, резких и сильных рывков, не наступайте на него ногами,

#### 5.1 /

#### ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМ ГОРЯЧЕГО И ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

× запрещено в целях очистки использование моющих, дезинфицирующих средств, в состав которых входит соляная, азотная, уксусная, серная кислота, хлорсодержащие отбеливатели; исключите испарение указанных веществ,

× запрещено в целях очистки использование абразивных и царапающих мочалок, губок.

#### Керамические изделия

→ используйте моющие и дезинфицирующие средства предназначенные конкретно для данного типа изделий,

× запрещено, в целях очистки, использовать абразивные и царапающие мочалки, губки,

× запрещено в целях очистки длительное использование эмульсии или порошка для чистки, высококонцентрированных средств для чистки канализации, средств для чистки арматуры и стальных поверхностей, хлорных отбеливателей,

× не допускайте удары по керамической поверхности,

× исключите попадание строительной пыли на поверхность изделия- может привести к царапинам.

#### Душевые поддоны со шторками

Шторки поддонов предназначены для защиты помещения от брызг воды. Ограждение не является абсолютно герметичным устройством. Следует избегать попадания сильной струи воды на стенки душевого ограждения и мест наименьшей герметизации.

Душевые поддоны рассчитаны на нагрузку не более 100 кг.

#### Электрические полотенцесушители

Электрический полотенцесушитель М-образной формы INDIGO выполнен из полированной стали. Назначение – просушивать влажные банные полотенца, бороться с влажностью. Полотенцесушитель – это оборудование круглогодичного действия, отключать его нецелесообразно, в т. ч. в летний период, т. к. он способствует обеспечению температурно-влажностного режима в помещении.

Для включения-выключения на вилке полотенцесушителя предусмотрена кнопка.

Длина прямого провода 1,1 метра. В комплектации идут 2 телескопических держателя. Полотенцесушитель INDIGO M застрахован и имеет гарантию 1 год.

Необходимо соблюдать меры предосторожности т.к. температура поверхности включенного полотенцесушителя достигает  $50 \pm 5$  °С.

#### Правила эксплуатации полотенцесушителя:

- любое изделие должно быть защищено от блуждающих токов, которые разрушают полотенцесушитель и возникают при неправильной эксплуатации электрических сетей,
- изделие рекомендуется протирать сухой тряпкой, перед этим отключив от электрической сети,
- неаккуратная сушка текстильных изделий с металлической фурнитурой может привести к микроцарапинам на поверхности изделия,
- при длительном контакте с кожей возможны ожоги,
- × запрещено в целях очистки использование кислотосодержащих чистящих средств, металлических губок и щеток,
- × запрещено разбирать полотенцесушитель, переносить его за электрический шнур, отключать от электросети дергая за шнур, а также использовать прибор не по назначению.

## 5.1 /

### ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМ ГОРЯЧЕГО И ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

#### 5.1.4 / ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ГЕРМЕТИЗАЦИИ В МЕСТАХ ПРИМЫКАНИЙ ВАНН, ДУШЕВЫХ ПОДДОНОВ

Герметизация мест примыканий ванн и душевых поддонов к стенам оставлена на усмотрение СОБСТВЕННИКОВ квартир.

Рекомендуемые материалы: герметик силиконовый санитарный, уголок пластиковый.

Обращаем внимание: герметик, уложенный в местах примыканий ванн, поддонов, является расходным материалом. Вследствие внешних воздействий, таких как: окисление воздухом, щелочная среда мыльных растворов, перепад температур, динамические нагрузки на ванну, душевой поддон и шторки герметик подвержен естественному износу и требует периодического обновления.

#### 5.1.5 / РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ СИСТЕМ ГВС И ХВС

Обеспечьте регулярный контроль за:

- исправной работой систем ГВС и ХВС, запорной арматуры и отсутствием протечек,
- экономным расходом воды,
- сохранностью тепловой изоляции трубопроводов,

Для обеззараживания, очистки и улучшения качества холодной воды рекомендуется установить бытовой фильтр очистки, используемый в т. ч. в питьевых целях.

#### НЕ ДОПУСКАЕТСЯ

- пользование санитарными приборами в случае засора в канализационной сети,
- образования конденсата на поверхности трубопроводов,
- понижение температуры воздуха в помещениях ниже +5 °С.

5.2 / ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ  
СИСТЕМ ВОДООТВЕДЕНИЯ

5.2.1 / ОБОРУДОВАНИЕ И МАТЕРИАЛЫ

Стояки и квартирная разводка систем хозяйственно-бытовой канализации К1 выполнены из труб полипропиленовых канализационных производственной компании «ПК Контур». Стояки проложены в коробах санузлов квартир.

Для обслуживания (силами УК) системы, на стояках установлены ревизии на высоте 1 м от пола:

Номер секции	Место установки ревизий (этаж), уч. 241	Место установки ревизий (этаж), уч. 242
1	2, 5, 8, 11, 13	1, 4, 7, 10, 13, 16, 18
2	2, 5, 8, 11, 13	1 (2), 3 (4), 6 (7), 9 (10), 12 (13), 15 (16), 18 (19), 20
3	2, 5, 8, 11, 14, 18	1 (2), 4, 7, 10, 13, 16, 19 (20)
4	2, 5, 8, 11, 14, 18 Ст. К1-4.4: 2, 3, 5, 8, 11, 14, 18	1 (2), 4, 7, 10, 13, 16, 18, 19 (20)
5	Ст. К1-5.1, 5.2, 5.4: 2, 5, 8, 11, 14, 17, 20, Ст. К1-5.3: 2-20, Ст. К1-5.5 -5.8: 5, 8, 11, 14, 17, 20	1 (2), 4, 7, 10, 13, 16, 19 (20)
6	2, 5, 8, 11, 14, 17, 20	1, 4, 7, 10, 13, 16, 18
7	2, 5, 8, 11, 14, 17, 20	1, 4, 7, 10, 13, 16, 18
8	Ст. К1-8.1, 8.2, 8.4: 3, 5, 8, 11, 14, 17, 20, Ст. К1-8.3: 3, 5, 8, 11, 12, 14, 17, 20, Ст. К1-8.5 - 8.8: 2, 5, 8, 11, 14, 17, 20	1, 4, 7, 10, 13
9	2, 5, 8, 11, 14, 18	1, 4, 7, 10, 13
10	2 (3), 5, 8, 11, 14, 18	
11	2, 5, 8, 11, 13	
12	2, 5, 8, 10	
13	2, 5, 8, 10	
14	2, 5, 8, 11, 13	
15	2 (3), 5, 8, 11, 14, 17(18)	

Доступ к ревизии осуществляется с помощью лючка.



### 5.2.2 / РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ СИСТЕМ ВОДООТВЕДЕНИЯ

Перечень предметов и веществ, которые, во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности, запрещается выбрасывать канализацию:

- × твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.),
- × наполнители для туалетов домашних животных,
- × кофейную гущу и заварку,
- × сигаретные окурки,
- × газетную и оберточную бумагу,
- × текстиль,
- × песок,
- × строительные отходы, в том числе строительные смеси, шпатлевку и т. п.,
- × жир, масло и пр.,
- × технические и агрессивные жидкости (бензины, лаки, краски, растворители, кислоты, масла, смазки и т. п.),
- × промышленные отходы (прокладки, подгузники, различного рода упаковки, втулки из-под туалетной бумаги, освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и т. п.).

### 5.2 /

### ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМ ВОДООТВЕДЕНИЯ

В местах канализационного слива (умывальники, кухонные раковины, напольные трапы и пр.) установлены сифоны, которые представляют собой систему труб с водяным затвором, препятствующим распространению запахов. Сифоны бывают бутылочные (или колбовые) и коленные (S или U-образно изогнутые трубы). Как и всякое устройство, сифон требует ухода. Для предотвращения попадания в сифоны твердых остатков, мусора, волос – в сливные отверстия следует положить специальные сетки. Раз в месяц сифон следует промывать специальным раствором кальцинированной соды (1 ст. ложка на 1 л кипятка). При более радикальной чистке под сифон ставят таз или ведро, отвинчивают гайку пробки, и при помощи толстой изогнутой проволоки извлекают мусор.

**Правила эксплуатации канализационных трубопроводов из полипропилена:**

- трубопроводы следует оберегать от сколов, надразов и царапин;
- для улучшения внешнего вида санузлов, помещений уборочного инвентаря допускается устройство съёмных ограждающих панелей для открытия канализационного трубопровода;
- при срыве гидравлического затвора у санитарно-технических приборов, следует немедленно перекрыть воду и обратиться в Управляющую компанию;
- во избежание испарения воды, заполняющей гидравлические затворы санитарно-технических приборов, перерыв в эксплуатации которых превышает 25 сут., следует один раз за этот период времени заполнять их водой;
- увеличение времени опорожнения мойки или умывальника указывает на образование засора в сифоне, который следует промыть или



прочистить: расход стоков от полностью заполненной мойки (умывальника) – 1 л/с (время опорожнения мойки и умывальника – 10-12 с); если вода от смывного бачка унитаза сначала заполняет его чашу, а затем постепенно стекает в отводной трубопровод, последний следует немедленно прочистить;

→ прочистка пластмассовых трубопроводов допускается исключительно пластмассовыми трубами меньшего диаметра или жесткими резиновыми шлангами;

- × не разрешается стучать по трубам и располагать на них посторонние предметы;
- × не допускается хранение тары с бензином, ацетоном и т.п. веществами в непосредственной близости от трубопроводов;
- × не допускается заменять канализационные трубы и фасонные части на изделия из чугуна, поливинилхлорида, полиэтилена и других материалов;
- × категорически запрещается выполнять ремонтные работы с использованием сварки и нагрева открытым пламенем;
- × не допускается перенос, замена инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией;
- × не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- × в случае засора канализационной сети не допускается использовать санитарные приборы до восстановления ее работоспособности.





### 5.3 / ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМ ОТОПЛЕНИЯ

Источником теплоснабжения для отопления является городская тепловая сеть. В подвале здания предусмотрены индивидуальные тепловые пункты, отдельные для жилых помещений, встроенных помещений и для автостоянки. Параметры теплоносителя для систем отопления приняты 90 °С - 70 °С.

#### 5.3.1 / ОБОРУДОВАНИЕ И МАТЕРИАЛЫ:

Схема отопления для жилой части здания принята для каждой секции отдельная. Система – вертикальная, двухтрубная, двухзонная, с нижней разводкой магистральных трубопроводов по подвалу и коллекторная на этажах.

Разводка системы отопления для жилых квартир – поквартирная, горизонтальная, периметральная с попутным движением теплоносителя. Поэтажная поквартирная разводка выполнена в стяжке пола из труб из сшитого полиэтилена PE-Xa с кислородозащитным слоем EVOH фирмы «Wesser» в трубной теплоизоляции K-FLEX PE COMPACT.

Разводящие поквартирные трубопроводы подключаются к поэтажным коллекторам «Wesser» через запорно-регулирующую арматуру, позволяющую производить отключение и регулировку системы отопления квартиры без остановки работы всей системы.

Стояки коллекторных групп выполнены из стальных водогазопроводных труб по ГОСТ 3272-75\*, заземлены в 2 слоя и покрыты теплоизоляционными навивными цилиндрами кашированными фольгой.

### 5.3 /

### ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМ ОТОПЛЕНИЯ

#### ОТОПИТЕЛЬНЫЕ ПРИБОРЫ

Нагревательные приборы – универсальные панельные радиаторы EVRA Ventil Compact с профилированными нагревательными панелями и конвекционными элементами, снабжённые боковыми накладками и верхней накладкой типа «гриль» (см. рисунок 1). Два нижних патрубка с наружной резьбой G 3/4" и три боковых отверстия с внутренней резьбой G 1/2" делают возможным подсоединение снизу, а в случае необходимости – сбоку. Радиаторы оборудованы встроенным термостатическим клапаном с предварительной настройкой. Заглушка, воздухоотводчик, термостатический клапан поставляются в комплекте с радиатором.

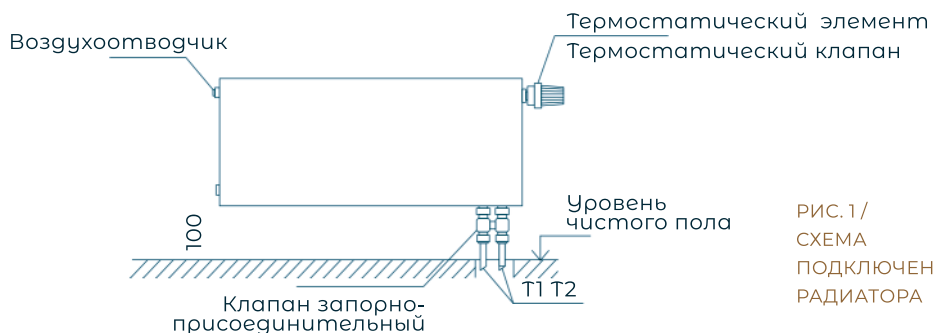


РИС. 1/  
СХЕМА  
ПОДКЛЮЧЕНИЯ  
РАДИАТОРА

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов на них установлены терморегуляторы DTW30 («PURMO») или аналог. Вращая головку терморегулятора, можно регулировать теплоотдачу отопительного прибора.

Выпуск воздуха предусматривается непосредственно из радиаторов через воздуховыпускные устройства, установленные в верхних точках систем. В нижних точках предусмотрена спускная арматура для опорожнения системы отопления в дренажный трубопровод.

v.  
КВАРТИРЫ: ХАРАКТЕРИСТИКИ, ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ,  
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания осуществляется автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование, регулирующее температуру теплоносителя и ведущее учёт потреблённого домом тепловой энергии, смонтировано в тепловом пункте, расположенном в нижнем техническом этаже здания.

### 5.3.2 / РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ:

- Отопительные приборы необходимо очищать от пыли перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца работы,
- квартирная разводка трубопроводов выполнена в стяжке пола: при выполнении ремонтных работ необходимо уточнить трассу прокладки по Исполнительной документации, либо специальными приборами,
- необходимо поддерживать оптимальную температуру воздуха в помещениях, в соответствии с п. 2.3,
- × не допускается закрывать радиаторы мокрым бельём и закладывать вещами, вставить на них и пр.,
- × не допускается заделывать отопительные приборы в конструкции стен, закрывать к ним доступ воздуха, наращивать ширину подоконных досок (перекрывать поднимающийся поток теплого воздуха) – теплоотдача отопительных приборов в этом случае значительно уменьшается за счет нарушения циркуляции воздуха,

## 5.3 /

### ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМ ОТОПЛЕНИЯ

- × не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов, любое вмешательство в систему отопления без согласования с Управляющей компанией, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- × категорически запрещено любое вмешательство в систему отопления,
- × категорически запрещено опорожнение радиаторов более, чем на 15 дней в год; кратковременное опорожнение допускается только в случае аварии для ремонта, на минимальное время и в минимальных количествах; после завершения ремонта систему отопления следует незамедлительно заполнить теплоносителем. В случае, если систему нужно опорожнить более, чем на 15 дней, радиаторы должны быть демонтированы, заполнены водой и закрыты заглушками на весь срок хранения. Для предотвращения случаев несанкционированного опорожнения системы, в конце отопительного сезона следует перекрыть запорную арматуру на радиаторах,
- × запрещается полное закрытие регулирующей арматуры,
- × запрещается закрытие терморегулятора посторонними предметами.

### 5.3.3 / ПРИБОРЫ УЧЕТА ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ

В коллекторе устанавливаются индивидуальные механические компактные теплосчетчики «WESER Heat Meter» PW15-106.2 с импульсным выходом. Теплосчетчики предусматривают возможность дооборудования подключения к сети удаленного сбора данных (рис. 2)

Доступ к обслуживанию узлов учета тепла предусмотрен через коллекторный шкаф расположенный в межквартирном коридоре.

Гарантийный срок на прибор – 4 года.

Время работы батареи – не менее 6 лет с момента производства изделия;

Средний срок службы прибора – не менее 12 лет.



РИС. 2/  
ПРИБОР УЧЕТА  
ТЕПЛОЙ  
ЭНЕРГИИ

### 5.3.3.1 / РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ И ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ПРИБОРОВ УЧЕТА

Прибор учета тепловой энергии является собственностью жильца.

Для правильного использования прибора учета ресурсов, необходимо ознакомиться с Инструкцией по эксплуатации (паспортом) изделия. Паспорт на прибор учета является важным документом, без которого невозможна поверка или ремонт прибора.

- Обслуживание приборов учета тепловой энергии должно проводиться силами специализированной организации (поверка, проверка правильности вычислений, замена внутреннего источника электропитания),
- при обнаружении неисправности в показаниях теплового счетчика (отсутствует индикация, не меняются показания), собственник помещения должен обратиться в УК,
- УК производит осмотр прибора учета и, при необходимости, составляет акт вывода счетчика тепловой энергии из эксплуатации,
- после подписания акта приема-передачи квартиры, ремонта или замены прибора учета тепловой энергии, в т. ч. замены источника питания, собственник должен подать заявку в УК для ввода прибора учета в эксплуатацию,
- периодическая поверка прибора учета должна проводиться один раз в четыре года.

## 5.4 / ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМ ВЕНТИЛЯЦИИ

### 5.4.1 / ОПИСАНИЕ РАБОТЫ СИСТЕМЫ

В доме предусмотрена приточно-вытяжная система вентиляции с естественным и механическим побуждениями.

Удаление воздуха из квартир производится через унифицированные вентблоки кухни, ванных комнат и санузлов. Вытяжка из всех квартир-студий предусматривается малошумными бытовыми вентиляторами типа «ERA 4С», «САТА В-8 PLUS» или аналогичными.

Приток воздуха осуществляется через оконные приточные клапаны типа «Air-Vox Comfort» установленные в оконных коробках, а также через регулируемые поворотнo-откидные оконные створки.

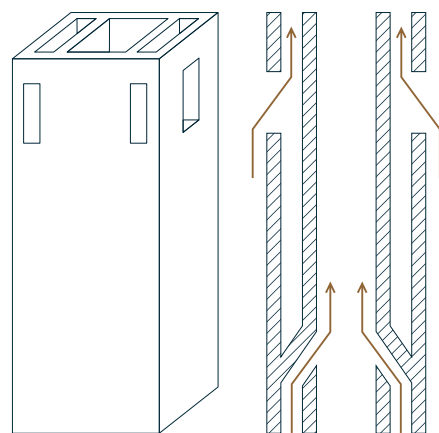


РИС. 2 /  
СХЕМА  
ВЕНТБЛОКА

## 5.4 /

### ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМ ВЕНТИЛЯЦИИ

Принцип работы: перемещение воздуха в системе естественной вентиляции происходит за счет разности удельных весов наружного воздуха и внутреннего воздуха при определенных температурах. Для домов построенных в нашем регионе расчет работы системы производится при условиях: снаружи воздух +5 °С, внутренний воздух (для холодного периода) +20, +21 °С. (см. п. 2.3).

На вытяжных каналах в вентблоках предусматривается установка решеток.

### 5.4.2 / УКАЗАНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМЫ ВЕНТИЛЯЦИИ: НЕОБХОДИМО

- проверять работоспособность системы вентиляции при температуре наружного воздуха +5 °С и ниже и температуре в помещении + 20 °С (кухня, туалет), открытых клапанах или открытых на микропроветривание створках,
- для постоянного воздухообмена держать открытыми клапаны приточного воздуха,
- обеспечивать периодическое проветривание помещений посредством функции микропроветривания на створках,
- систематически чистить вентрешетки влажной тряпкой,
- использовать на кухне вытяжку с угольными фильтрами,
- в первые два-три года эксплуатации, для стабилизации оптимального температурно-влажностного режима, не устанавливать вплотную к наружным стенам громоздкую мебель, особенно в наружных углах, вешать на наружные стены ковры и картины, оклеивать стены виниловыми обоями,
- устранение конденсата в помещениях достигать частым проветриванием,

- устранение конденсата на балконах, в т. ч. на витражных конструкциях, в случаях производства активных влажных процессов (приготовление пищи, стирка, сушка белья, ремонт, пр.) осуществлять посредством открытия на проветривание не только оконных, оконно-балконных створок, но и витражных створок,
- сушку белья производить в кухнях квартир при открытых створках окон и витражей.

#### ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- × клеивать приточные клапаны,
- × клеивать, закрывать вентиляционные отверстия, использовать их не по назначению,
- × присоединять к вентиляционным отверстиям воздуховоды кухонной вытяжки,
- × устанавливать в вентиляционные отверстия вентиляторы: при включении вентиляторов и присоединенных кухонных вытяжек нарушается приток воздуха, вызывается турбулентность и, как следствие, происходит «запирание тяги» с застоем воздуха или обратной тягой в нижерасположенных квартирах.

#### Вентилятор накладной «ERA 4С», «САТА В-8 PLUS»

Перед проведением обслуживания убедитесь, что вентилятор выключен, а кабель подвода электропитания обесточен.

Производите регулярную очистку вентилятора от пыли и грязи при помощи мягкой ткани, смоченной моющим средством.

## 5.4 /

### ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМ ВЕНТИЛЯЦИИ

Не рекомендуется разбирать или заменять любые части устройства самостоятельно, потому что это автоматически приведет к аннулированию заводской гарантии.

#### 5.4.3 / ПРИЧИНЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И СПОСОБЫ УСТРАНЕНИЯ ПЛЕСЕНИ В ПОМЕЩЕНИЯХ:

Возникновение конденсата, впоследствии и плесени – это нарушение температурно-влажностного режима помещений, см. п. 2.3. В основном подвержены помещения с повышенной влажностью в местах застоя воздуха – кухня, ванная комната (санузел), застекленный балкон (лоджия).

В жилых комнатах квартир, встроенных нежилых помещениях также может возникнуть конденсат и плесень в случае повышения относительной влажности более 60%.

#### ПРИЧИНЫ ОБРАЗОВАНИЯ И СПОСОБЫ УСТРАНЕНИЯ:

- недостаточная вентиляция, т. е. недостаточное проветривание помещений: обеспечьте проветривание не менее 3-х раз в день по 5-10 мин., не закрывайте дверь в ванную/туалет до конца для просушки и вентиляции как самого помещения, так и всей квартиры, не закрывайте приточные клапаны,
- плотные пластиковые окна: устанавливайте створки в режим микропроветривания,
- недостаточное отопление в квартире/офисе (радиаторы отключены или выставлены на минимальный режим), как следствие – наружная стена или примыкание стен к потолку и окнам может иметь пониженную температуру, что способствующую образованию грибка: обеспечьте температуру воздуха в помещении не менее +18 °С,
- установленная в проектный вентканал кухонная вытяжка: используйте вытяжки с угольными фильтрами,
- засорена вентрешетка: очистка.

v.  
КВАРТИРЫ: ХАРАКТЕРИСТИКИ, ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ,  
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

## 5.5 / ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ И ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЯ

### 5.5.1 / ОБОРУДОВАНИЕ И МАТЕРИАЛЫ

#### Участок 241:

→ в квартиры-студии, 1 и 2-х комн. квартиры – однофазный, расчётная мощность  $P_{расч.} = 10,0$  кВт, квартирный щит ЩК-1, учёт эл/энергии осуществляется счётчиком СЕ102 R5.1 145J, 5/60А, 230В, кл.т.1.0, в двухтарифном режиме. Межповерочный интервал – 16 лет;

→ в 3-х и 4-х комн. квартиры – трёхфазный, расчётная мощность  $P_{расч.} = 14,0$  кВт., квартирный щит ЩК-2, учёт эл/энергии осуществляется счётчиком СЕ307 R33.145.0, 3х230/380В, кл.т.1.0, в двухтарифном режиме, Межповерочный интервал – 16 лет.

#### Участок 242:

→ в квартиры-студии, 1 комн. квартиры – однофазный, расчётная мощность  $P_{расч.} = 10,0$  кВт, квартирный щит ЩК-1, учёт эл/энергии осуществляется счётчиком СЕ102М 145-Ј, 5/60А, 230В, кл.т.1.0, в двухтарифном режиме. Межповерочный интервал – 16 лет;

→ в 2-х комн. квартиры – однофазный, расчётная мощность  $P_{расч.} = 10,0$  кВт, квартирный щит ЩК2, учёт эл/энергии осуществляется счётчиком СЕ102М 145-Ј, 5/60А, 230В, кл.т.1.0, в двухтарифном режиме. Межповерочный интервал – 16 лет;

## 5.5 /

### ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ И ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЯ

→ в 3-х комн. и 4-х комн. квартиры – трёхфазный, расчётная мощность  $P_{расч.} = 14,0$  кВт., квартирный щит ЩК-3, учёт эл/энергии осуществляется счётчиком СЕ307 R33.145.0, 3х230/380В, кл.т.1.0, в двухтарифном режиме, Межповерочный интервал – 16 лет.

На вводе квартирных электрических щитов устанавливается устройство защитного отключения УЗО с уставкой 300мА.

На группах, питающих розетки санузлов, установлены автоматы дифференциальные (АД) с уставкой тока утечки 30мА. Выключатели и розетки в квартирах приняты для скрытой установки, степень защиты IP20, выключатели монтируются на высоте 1,0 м от пола, розетки – на высоте 0,3 м. Розетка для подключения электроплит  $U_n = \sim 380/220В$  устанавливаются на высоте 0,3м и запитываются проводом сечением 5х2,5 мм<sup>2</sup> для 3-х и 4-х комн. квартир и 3х6 мм<sup>2</sup> – для остальных квартир. В ванной комнате установлена розетка (розетки) со степенью защиты IP44 на высоте 0,9 м от пола для подключения стиральной машины и электрического полотенцесушителя. Шина уравнивания потенциалов устанавливается на высоте 0,3 м от пола.

Штепсельные розетки рассчитаны на ток не менее 16А с защитным заземляющим контактом. Розетки имеют защитное устройство, автоматически закрывающее гнезда штепсельной розетки при вынутой вилке. Прокладка кабельных линий в квартирах выполнена скрыто в ПНД-трубах в монолитной плите перекрытия (потолочной). По стенам к электроустановочным изделиям выполнены вертикальные опуски (штробы). Прокладка кабеля в штробах выполнена в ПНД/ПВХ-трубах с последующим заштукатуриванием штроб.

Вводы от этажного щита в квартиру выполнены скрыто в ПНД-трубах в монолитной плите перекрытия, в ПНД-трубах по стенам в штробах с последующем заштукатуриванием.



### 5.5.2 / РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРО- СНАБЖЕНИЯ

- Ответственность за правильное и безопасное использование электробытовых приборов и оборудования несет собственник помещения,
- для производства электромонтажных работ, в т. ч. по подключению электроплит и стиральных машин, приглашайте специалистов,
- удлинители предназначены для кратковременного подключения бытовой техники, после использования их следует отключать,
- × запрещается производить вмешательство в общедомовое инженерное оборудование и инженерные системы, расположенные на этажах,
- × не допускайте коротких замыканий в сети, перегрузок по току выше максимального значения, указанного на щитке счетчика: нарушения ведут к появлению дополнительной погрешности, а значительные – к отказу счетчика,
- × запрещается одновременно подключать к электросети электроприборы суммарной мощностью выше выделенной на помещение,
- × запрещается одновременно включать несколько потребителей тока (ламп, утюгов и т. п.) в одну розетку с помощью тройника, т. к. возможна перегрузка электропроводки и замыкание,

### 5.5 /

### ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ И ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЯ

- × запрещено любое вмешательство в стационарную проводку: при правильной эксплуатации электрические сети квартиры не требуют обслуживания, ремонт сети производится в случае обнаружения неисправности,
- × кабель удлинителя нельзя прокладывать под напольными ковровыми покрытиями, через дверные пороги,
- × не применяйте электрические приборы не имеющие соответствующие сертификаты и допуски;
- × не допускается применение самодельных электронагревательных приборов и электроплит для обогрева помещений.

#### ЕСЛИ ВЫ ПРОИЗВОДИТЕ РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ:

- × не допускайте выполнение отверстий и борозд (штроб) в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки (наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено по расположению розеток и выключателей, либо с помощью специальных приборов типа LKZ-700),
- × не допускайте выполнения борозд (штроб) глубже 25 мм, так как это может нарушить способность стены нести расчетную нагрузку,
- × не допускайте производства ремонта электропроводки, розеток, выключателей, навешивания люстр и других электротехнических изделий при включенном электропитании в сети.

v.  
КВАРТИРЫ: ХАРАКТЕРИСТИКИ, ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ,  
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

### 5.5.3 / УКАЗАНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ И ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ПРИБОРОВ УЧЕТА:

Для правильного использования прибора учета ресурсов, необходимо ознакомиться с Инструкцией по эксплуатации (паспортом) изделия. Паспорт на прибор учета является важным документом, без которого невозможна поверка, ремонт или замена прибора.

- Обслуживание приборов учета должно проводиться силами специализированной организации (поверка, замена счетчика),
- при обнаружении неисправности в показаниях счетчика (не меняются показания, не работает дисплей, пр), собственник помещения должен обратиться в АО «Петербургская сбытовая компания» («Петроэлектросбыт»),
- АО «Петербургская сбытовая компания» составляет акт о наличии дефекта, вывода из эксплуатации, о замене, вводе в эксплуатацию электросчетчика,
- периодическая поверка прибора учета должна проводиться один раз в 16 (шестнадцать) лет,
- наружные поверхности счетчика нужно содержать в чистоте,
- необходимо периодически проводить внешний осмотр счетчика на предмет отсутствия знаков аварийного состояния на дисплее электронного счётчика, а также проверки таймера реального времени,

### 5.5 / 5.6 /

#### ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ И ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЯ РАДИОФИКАЦИЯ

→ монтаж, демонтаж, ремонт, поверка, программирование и коррекция внутреннего таймера реального времени счетчика может производить или организация-изготовитель, или специально уполномоченные лица (имеющими допуск к работе с электрооборудованием до 1000 В и квалификационную группу по электробезопасности не ниже III) организаций, имеющих соответствующие лицензии, с последующим навешиванием пломб и наложением оттиска клейма энергосбытовой организации,

- × не допускается превышение максимальной мощности,
- × не допускается эксплуатация счетчика с просроченным сроком периодической поверки.

### 5.6 / РАДИОФИКАЦИЯ

Ваш дом подключен к городским радиотрансляционным сетям (система проводного вещания – сигнал передается по проводам). В каждой квартире над входной дверью установлена абонентская розетка на расстоянии не более 1 м от силовой (220 В) розетки.

По сетям радиовещания Вы получите информацию о событиях происходящих в мире и стране, Вашем городе и районе, а так же централизованное оповещение о чрезвычайных ситуациях по сигналам Гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям (ГОЧС).

#### РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ СЕТИ РАДИОВЕЩАНИЯ

- Радиорозетки используйте только по назначению (включать только громкоговорители, оборудованные вилкой для данного типа устройств),
- берегите оборудование, установленное в Вашей квартире – это залог Вашего комфорта и безопасности,
- × не пытайтесь разбирать или подключать другие типы устройств,
- × в зоне прохождения скрытой кабельной проводки радиоточки – не выполняйте сверлильных работ, работ связанных с нагревом, избытком влаги, большим количеством пыли,
- × не позволяйте детям заталкивать посторонние предметы в розетки.



### 5.7 / ТЕЛЕФОН, ИНТЕРНЕТ И ТЕЛЕВИДЕНИЕ

Над входной дверью в квартире установлены розетки для подключения к сетям интернета, телефонной сети.

Для подключения к кабельному телевидению, собственнику квартиры необходимо обратиться в Управляющую компанию для прокладки кабеля в квартиру от магистрального кабеля, проложенного в коробе с инженерными коммуникациями в межквартирном коридоре.

#### РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ СЕТЕЙ ТЕЛЕФОНИИ, ИНТЕРНЕТА И КАБЕЛЬНОГО ТЕЛЕВИДЕНИЯ:

- телефонные, интернет и телевизионные розетки используйте только по назначению (подключайте оборудование имеющее соответствующий тип разъема),
- берегите оборудование установленное в Вашей квартире – это залог Вашего комфорта и безопасности,
- × не пытайтесь разбирать или подключать другие типы кабельных разъемов,
- × в зоне прохождения скрытой кабельной проводки розеток для подключения к сети интернет, телевидению и телефонной сети не выполняйте сверлильных работ или работ связанных с нагревом, избытком влаги, большим количеством пыли,
- × не позволяйте детям, заталкивать посторонние предметы в розетки.

### 5.7 / 5.8 /

### ТЕЛЕФОН, ИНТЕРНЕТ И ТЕЛЕВИДЕНИЕ ДОМОФОННАЯ СВЯЗЬ

#### 5.8 / ДОМОФОННАЯ СВЯЗЬ

В Вашей квартире предусмотрено устройство квартирное переговорное УКП-7 (трубка переговорная для домофона), которое обеспечивает звуковой вызов абонента с посетителем или диспетчером.

Абонент должен принять правильное решение на доступ посетителя в подъезд:

- «Запрет» на вход – абонент устанавливает трубку в держатель,
- «Разрешение на вход» – нажать кнопку на трубке квартирного переговорного устройства.

#### НАЗНАЧЕНИЕ СИСТЕМЫ

- ограничить доступ посторонних лиц в здание,
- создать комфорт и безопасность для жильцов.

#### ПОЗВОЛЯЕТ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ ДВУСТОРОННЮЮ СВЯЗЬ

- между жильцами и посетителями и разрешать вход в подъезд,
- диспетчер – абонент,
- диспетчер – посетитель,
- дистанционное открывание входной двери из квартиры, используя кнопку доступа установленную в квартирном переговорном устройстве.

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

#### РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ СИСТЕМЫ ДОМОФОННОЙ СВЯЗИ

Система домофонной связи имеет возможность передавать видеосигнал со встроенной в вызывную панель аналоговой видеокамеры.

Для возможности вывода видеосигнала с вызывной панели, необходимо установить видеодомофон и подключиться к сети домофонной связи.

v.  
КВАРТИРЫ: ХАРАКТЕРИСТИКИ, ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ,  
РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

Подключение должно выполняться специалистами и, исключительно, с разрешения УК.

Рекомендуемые модели домофонов: VIZIT M 27C; VIZIT-MT460CM.

**ВНИМАНИЕ!** При использовании не рекомендованных видеодомофонов возможна подача напряжения с видеодомофона в сеть домофонной связи, что приведет к выходу из строя коммутационных устройств во всей секции.

При установлении неисправности системы, необходимо обратиться в Управляющую компанию.

#### 5.9 / ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ:

Система пожарной сигнализации предназначена для раннего обнаружения возгораний с регистрацией появления дыма малой концентрации и оповещения людей об опасности.

Соблюдая правила пожарной безопасности в быту, при работе с электро-газовыми приборами, при правильной эксплуатации внутренних инженерных систем, можно полностью исключить возникновение чрезвычайных ситуаций.

**РАСПОЗНАВАНИЕ ПОЖАРА В САМОМ ЕГО НАЧАЛЕ СПАСЕТ ЖИЗНИ ЛЮДЕЙ И СВЕДЕТ К МИНИМУМУ МАТЕРИАЛЬНЫЙ УЩЕРБ.**

## 5.8 / 5.9 /

### ДОМОФОННАЯ СВЯЗЬ

### ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ

#### 5.9.1 / ТЕПЛОВЫЕ ПОЖАРНЫЕ ИЗВЕЩАТЕЛИ

В прихожих квартир установлены радиоканальные тепловые пожарные извещатели «Аврора-Т-ПРО» с температурой срабатывания 57 °С. Сигнал об их срабатывании передается на диспетчерский пульт.

Извещатели предназначены для круглосуточной работы с целью обнаружения пожара сопровождающегося повышением температуры в закрытых помещениях. Информация о режиме «пожар», посредством радио связи, передается на пульт пожарной сигнализации и диспетчеру.

Извещатели являются собственностью жильцов. Собственники квартир несут полную ответственность за работоспособность устройств.

Обслуживание извещателей должно проводиться в соответствии с Инструкцией предприятия-изготовителя – специализированной организации (проверка, замена элемента питания) за счет собственных средств Собственника (пользователя) помещения.

Работоспособность извещателя обеспечивают элементы питания: основной CR 123A, резервный CR 2032.

Замену элемента питания необходимо осуществлять раз в 2 года.

**ВНИМАНИЕ!** Тепловые извещатели подключены к автоматизированному рабочему месту оператора, расположенному в пожарном посту здания, поэтому самовольные демонтаж, отключение при производстве отделочных работ или монтаже подвесных или натяжных потолков, механическое повреждение приведёт к срабатыванию всей системы пожарной сигнализации в доме.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ** демонтировать, изменять проектное место установки тепловых пожарных извещателей!

При демонтаже, изменении месторасположения или закрытии извещателей конструкцией потолка, Вы подвергаете угрозе не только собственную жизнь, но и жизни людей, находящихся в Вашем доме.

### 5.9.2 / ОПТИКО-ЭЛЕКТРОННЫЕ АВТОНОМНЫЕ ДЫМОВЫЕ ПОЖАРНЫЕ ИЗВЕЩАТЕЛИ

*(выдаются собственнику при получении  
ключей, устанавливаются  
самостоятельно)*

Во всех помещениях квартиры, кроме балконов, санузлов и ванных комнат, предусмотрена установка оптико-электронных автономных дымовых пожарных извещателей ИП 212-141 (монтажная площадка на потолке, установка посредством вкручивания).

Дымовой извещатель способен оповестить жильца квартиры о начинающемся пожаре уже при появлении дыма. При появлении первых признаков пожара, дымовой извещатель начинает выдавать громкие звуковые

сигналы, одновременно с этим мигает оптический индикатор. Даже если возгорание произойдет ночью, дымовой извещатель разбудит жителей квартиры. Это, несомненно, спасет их жизни от гибели из-за отравления угарным газом.

При разряде батарей подается тихий звуковой сигнал.

Работоспособность датчика обеспечивает батарейка типа «Крона», замену элемента питания необходимо осуществлять раз в 3 года. В случае отсутствия сигналов, необходимо заменить источник питания и повторно проверить функционирование датчика.

**ВНИМАНИЕ!** Собственник (владелец) квартиры (помещения) обязан регулярно менять разрядившиеся или вышедшие из строя батарейки автономных пожарных извещателей.

Периодичность проверки – не реже одного раза в три месяца, в том числе, силами специализированной организации.

Порядок обслуживания автономных пожарных извещателей должен проводиться в соответствии с Инструкцией предприятия-изготовителя, которая выдается собственнику одновременно с самим прибором.

## VI. Требования пожарной безопасности

### 6.1 / ЭВАКУАЦИЯ ЖИТЕЛЕЙ ИЗ КВАРТИР

Основной путь эвакуации людей из здания - незадымляемые лестничные клетки, имеющие непосредственный выход наружу. Лестницы двух типов:

типа Н1 – в жилых секциях высотой более 50-ти метров, с выходом на незадымляемую лестницу через переходной балкон,

типа Н2 – в жилых секциях высотой менее 50-ти метров, без переходного балкона.

Тип лестницы	№ секций	
	Участок 241	Участок 242
Н1	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
Н2	1, 2, 11, 12, 13, 14	8, 9

Эвакуация маломобильных групп населения (ММГ), в т. ч. инвалидов на кресле-коляске, осуществляется в «зоны безопасности», оборудованные системой подпора воздуха в т. ч. с обогревом, а также кнопкой вызова дежурного персонала.

В секциях с лестницами типа Н1 зона для безопасности ММГ располагается в тамбуре, перед входом на переходной балкон – секции 3, 4, 6, 7, 8, 10, 15 (уч. 241) и №2, 3, 4, 5, 7 (уч. 242) см. рис. 1, либо в лифтовом холле – секции №4, 9 (уч. 241) и №1, 6 (уч. 242) см. рис. 2.



РИС. 1 / ЗОНА ДЛЯ ММГ ЗА ЛИФТОВЫМ ХОЛЛОМ В СЕКЦИЯХ С НЕЗАДЫМЛЯЕМЫМИ ЛЕСТНИЦАМИ ТИПА Н1

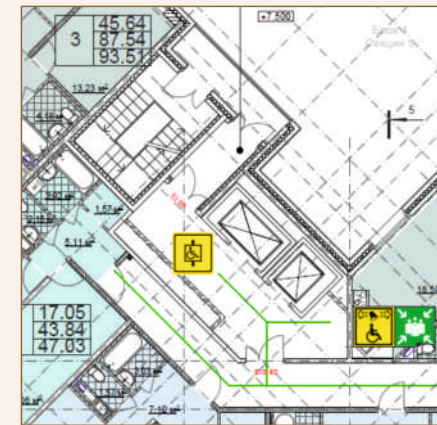


РИС. 2 / ЗОНА ДЛЯ ММГ В ЛИФТОВОМ ХОЛЛЕ В СЕКЦИЯХ С НЕЗАДЫМЛЯЕМЫМИ ЛЕСТНИЦАМИ ТИПА Н1

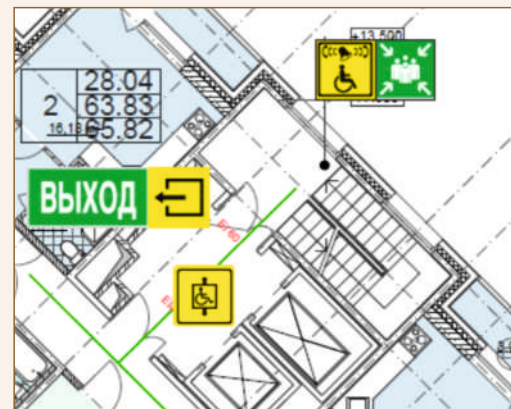


РИС. 3 / ЗОНА ДЛЯ ММГ В СЕКЦИЯХ С НЕЗАДЫМЛЯЕМЫМИ ЛЕСТНИЦАМИ ТИПА Н2

В секциях с лестницами типа Н2, зоны безопасности для ММГ находятся непосредственно на лестницах – при выходе из лифтового холла, рис. 3.

Открывание дверей на путях эвакуации предусматриваются по направлению выхода из здания.

Во всех квартирах, расположенных на высоте более 15 м, предусматриваются аварийные выходы на балконы с глухим простенком не менее 1,2 м от торца балкона до оконного проема и не менее 1,6 м между остекленными проемами, т. н. «пожарный отстойник».

#### МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБОРУДОВАНЫ:

- пожарные извещатели дымовые, месторасположение – межквартирные коридоры, лифтовые холлы,
- пожарные извещатели ручные для запуска противопожарного водопровода, месторасположение: рядом с пожарными шкафами в межквартирных коридорах/лифтовых холлах,
- водозаполненный противопожарный водопровод, месторасположение – межквартирный коридор/лифтовый холл,
- система оповещения и управления эвакуацией 1-го типа (звуковое оповещение), месторасположение – межквартирный коридор,
- система дымоудаления, месторасположение – межквартирный коридор,
- система подпора воздуха, месторасположение – лифты, зоны для ММГ.

#### КВАРТИРЫ ОБОРУДОВАНЫ:

- прихожие – тепловые пожарные извещатели срабатывающие при достижении 57 °С (см. п. 5.9.1.),
- остальные помещения квартир (кроме санузлов, ванных, лоджий) – оптико-электронные автономные дымовые пожарные извещатели (см. п. 5.9.2), предназначенные для раннего обнаружения задымления в помещениях квартир и локального звукового оповещения о возникшем событии и угрозе пожара (содержание в сухом и чистом состоянии),
- противопожарный комплект: пожарный рукав, наконечник (выдается собственнику при получении ключей), месторасположение – на усмотрение собственников, предпочтительно – санузел (содержание в сухом и чистом состоянии, место размещения – доступное, перемотка 1 раз в год),
- противопожарный кран на системе холодного водоснабжения санузла или ванной комнаты.

#### 6.2 / ЭВАКУАЦИЯ ЖИТЕЛЕЙ ИЗ АВТОСТОЯНОК

Из каждого пожарного отсека автостоянок предусмотрены рассредоточенные эвакуационные выходы шириной не менее 1,2 м непосредственно наружу и через прямки с лестницами с шириной марша не менее 1,2 м.

В случае расположения места хранения автомобиля между эвакуационными выходами, расстояние от наиболее удаленного места до ближайшего эвакуационного выхода не превышает 40 м, при расположении места хранения в тупиковой части помещения – наибольшее расстояние 20 м.

Для обеспечения безопасности ММГ при пожаре – в лифтовых холлах автостоянок предусмотрены зоны безопасности, в которых жители могут находиться до прибытия спасательных подразделений. Места для хранения автомобилей ММГ размещены вблизи зон безопасности.





### 6.3 / ДЕЙСТВИЯ ПРИ ПОЛУЧЕНИИ СИГНАЛА О ПОЖАРЕ В ЖИЛОЙ ЧАСТИ ЗДАНИЯ

#### В ПОМЕЩЕНИИ НА ПУЛЬТЕ ЦПУ СПЗ

- включается световая и звуковая сигнализация;

#### НА ОБЪЕКТЕ

- включается СОУЭ (система оповещения и управления эвакуацией),
- включается противодымная вентиляция,
- лифты переходят в режим пожарной опасности и спускаются на первый посадочный этаж в независимости от направления своего движения.

#### ПОЖАР, ЗАДЫМЛЕНИЕ

##### В СЛУЧАЕ ВЫЯВЛЕНИЯ УГРОЗЫ ЖИЗНИ

- НЕМЕДЛЕННО сообщить диспетчеру и в пожарную охрану по телефону 01, 101 или 112,
- сообщить о пожаре соседям.

##### ДО ПРИБЫТИЯ ПОЖАРНЫХ ПРИНЯТЬ МЕРЫ ПО ЭВАКУАЦИИ ЛЮДЕЙ

- покинуть помещение по межквартирным коридорам с выходом в незадымляемую лестничную клетку,
- в случае эвакуации маломобильных групп населения – перемещение их в зоны безопасности (см. п. 6.1),
- при невозможности покинуть помещение – закрыться в квартире, заложить щели в дверях влажными тряпками,
- в случае поступления дыма в квартиру –

### 6.3 /

### ДЕЙСТВИЯ ПРИ ПОЛУЧЕНИИ СИГНАЛА О ПОЖАРЕ В ЖИЛОЙ ЧАСТИ ЗДАНИЯ

выйти на балкон, лоджию, прикрыв за собой балконную дверь,

- ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.

#### В СЛУЧАЕ ОТСУТСТВИЯ УГРОЗЫ ЖИЗНИ

- предварительно отключить электрооборудование,
- приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

#### ДЛЯ ТУШЕНИЯ ВОЗГОРАНИЯ НЕОБХОДИМО

- предварительно отключить электрооборудование,
- достать пожарный рукав из ящика в МОП или из места размещения в квартире,
- проложить рукавную линию с пожарным стволом от пожарного крана (в санузле квартиры, либо в МОП) к очагу возгорания,
- присоединить рукав к противопожарному водопроводу в квартире или в МОП,
- повернуть кран в квартире или открыть клапан и нажать кнопку дистанционного пуска в МОП, направить струю воды в зону горения.

#### ПРИ ПОЖАРЕ НА БАЛКОНЕ (ЛОДЖИИ) НЕОБХОДИМО

- позвонить в пожарную охрану,
- сообщить о пожаре соседям,
- тушить возгорание любыми подручными средствами, т. к. огонь в подобных случаях быстро распространяется в квартиры верхних этажей,
- если справиться с возгоранием не удалось, закрыть балконную дверь и покинуть квартиру.

#### ПРИ ПОЖАРЕ В КАБИНЕ ЛИФТА НЕОБХОДИМО:

- при первых признаках возгорания в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине,
- если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки,
- лифты не являются средством эвакуации людей при пожаре, после спуска на первый этаж они автоматически отключаются.

## VII. Санитарно-эпидемиологические требования

**Собственники объектов недвижимости должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:**

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии, террасы;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире.

### ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ:

- если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при уровне громкости, не нарушающей покоя жильцов дома;
- содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюде-

ния ветеринарных и санитарно-гигиенических правил содержания питомцев в городе;

- содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
- граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

### НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- × размещать на лоджиях тяжелые предметы, сверх нагрузок, указанных в п. 2.4 настоящей инструкции;
- × хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- × курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- × в первые два года эксплуатации располагать мебель вплотную к торцевым наружным стенам (это необходимо для обеспечения достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен). (Требование правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170);
- × в паркингах и на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- × выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.



## VIII. Гарантийные обязательства, определение дефектов, порядок приёма, регистрации и обработки заявлений

### 8.1 / ГАРАНТИЙНЫЕ СРОКИ:

#### 8.1.1 / ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Отношения регулируются Федеральным законом №214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и Договором участия в долевом строительстве. Претензии по качеству квартир могут быть предъявлены в течение гарантийного срока:

- Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 лет. Указанный срок исчисляется с даты подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры.
- Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого дольщику объекта долевого

строительства, составляет 3 года. Указанный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, расположенного в многоквартирном доме.

**ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБОРУДОВАНИЕ, МАТЕРИАЛЫ И КОМПЛЕКТУЮЩИЕ, УСТАНОВЛЕННЫЕ В ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЕМ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ОБОРУДОВАНИЯ, МАТЕРИАЛА И КОМПЛЕКТУЮЩИХ.**

#### 8.1.2 / ПО ДОГОВОРАМ КУПЛИ-ПРОДАЖИ:

По договорам купли-продажи, заключенным между Застройщиком и физическим / юридическим лицом гарантийный срок составляет 2 года с момента подписания акта приемки-передачи помещения.

\*(п. 2 ст. 477 Гражданского кодекса РФ), если иной срок не установлен договорами купли-продажи.

**\*\* ПО ДОГОВОРАМ КУПЛИ-ПРОДАЖИ, ЗАКЛЮЧЕННЫМ МЕЖДУ ДОЛЬЩИКАМИ И ДАЛЬНЕЙШИМИ ПРИОБРЕТАТЕЛЯМИ, ЗАСТРОЙЩИК ГАРАНТИИ НЕ НЕСЕТ.**



## 8.2 / ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕФЕКТОВ

Гарантийные обязательства Застройщика включают в себя устранение различных дефектов, связанных с ненадлежащим качеством выполненных работ.

Не скрытые дефекты – это видимые дефекты, которые могут и должны быть выявлены в процессе осмотра и приёмки квартиры. Выявленные в ходе осмотра дефекты заносятся в Акт приема-передачи и подлежат устранению в порядке и сроке, установленном Постановлением Правительства РФ от 29.12.2023 г. №2380 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства».

Дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки не являются гарантийными. Устранение таких дефектов производится за счет собственников (владельцев) помещений.

Скрытыми дефектами являются дефекты, которые не могут быть выявлены простым осмотром и проявляются в процессе эксплуатации.

### 8.2.1 / ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ В РАМКАХ ГАРАНТИЙНОГО РЕМОНТА:

→ заделка видимых трещин в несущих и ограждающих конструкциях квартиры, помещениях, входящих в состав общего имущества дома (кроме трещин, указанных в п. 4.1.3 настоящей инструкции);

- регулировка хода окон и дверей один раз в течение первого года эксплуатации (только по ДДУ);
- фиксация отошедшего плинтуса, наличников, карнизов, настенного крепежа и пр. – один раз в течение первого года эксплуатации жилого дома (только для ДДУ);
- ремонт облицовки стен, полов (трещины, дефекты швов, вздутие покрытий);
- устранение недостатков (скрытых дефектов) стен и пола;
- ремонт недостатков (дефектов) монтажа систем электроснабжения, телефонизации, домофонизации, иных систем/иного оборудования предусмотренного проектом;
- ремонт недостатков (дефектов) монтажа систем водоснабжения, канализации, вентиляции, отопления, восстановление неисправного оборудования или деталей;
- устранение брака технологического и инженерного оборудования в течение гарантийного срока, но не более установленного срока службы, (брак строительных материалов относится к видимым дефектам и должен быть обнаружен при приемке);
- устранение иных недостатков (дефектов), которые возникли не в связи с действиями/бездействием собственника или третьих лиц и не являются следствием нормального износа.

### 8.2.2 / НЕДОСТАТКИ, ПО КОТОРЫМ ЗАСТРОЙЩИК И ГЕНПОДРЯДЧИК НЕ НЕСУТ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ГАРАНТИЙНОМУ РЕМОНТУ И ОБСЛУЖИВАНИЮ:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи квартиры;
- повреждения или недостатки (дефекты) помещения или его частей, которые возникли в ходе нормального износа квартиры или ее частей;
- собственником помещения нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации квартиры;

VIII.  
ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕФЕКТОВ,  
ПОРЯДОК ПРИЁМА, РЕГИСТРАЦИИ И ОБРАБОТКИ ЗАЯВЛЕНИЙ

- ненадлежащий ремонт помещения, проведенный самим собственником помещения или привлеченными им третьими лицами;
- выявленные недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником помещения (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, в т. ч. сантехнических приборов и оборудования;
- повреждения и (или) преждевременный износ которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником помещения;
- собственником не проводились (проводились не качественно) сервисные работы необходимые для функционирования оборудования;
- собственником не проводилось (проводилось не качественно) эксплуатационное обслуживание помещений;
- недостатки (дефекты) возникли вследствие неправильной эксплуатацией помещений и оборудования (например: заклеивание вентиляционной решетки, приточных клапанов, подключение к вентиляционным блокам кухонных вытяжек, недостаточное проветривание помещений, пр.);
- собственником или привлеченными им третьими лицами выполнена самовольная перепланировка (как изменение конфигура-

## 8.2 / 8.3 /

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕФЕКТОВ  
ПОРЯДОК ПРИЁМА, РЕГИСТРАЦИИ  
И ОБРАБОТКИ ЗАЯВЛЕНИЙ

- ции) или переустройство (замена типа и характера витражного остекления лоджий как части фасада; замена или перенос стояков ГВС, ХВС, канализации; помещения; увеличение тепловой и электрических нагрузок сверх установленных проектом, прочее);
- необоснованное завышение требований к качеству;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока - устраняются в соответствие с регламентом выполнения эксплуатационных и платных заявок.

## 8.3 / ПОРЯДОК ПРИЁМА, РЕГИСТРАЦИИ И ОБРАБОТКИ ЗАЯВЛЕНИЙ

8.3.1 / ПРИЕМ И РЕГИСТРАЦИЮ ТЕЛЕФОННЫХ ЗАЯВОК  
СОБСТВЕННИКОВ ОСУЩЕСТВЛЯЕТ ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА УК  
ПУТЕМ ЗАНЕСЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В ЖУРНАЛ

- в заявлении Собственника должны быть указаны Ф.И.О./наименование Собственника, адрес, контактный телефон Собственника, местонахождение и предмет претензии,
- Застройщик/представитель Застройщика в течение 7 рабочих дней с момента получения гарантийной заявки связывается с Собственником и совместно с ним определяет время проведения комиссионного осмотра объекта,

## ПРИМЕЧАНИЕ:

Комиссионный осмотр типовых заявок (регулировка хода заполнений, протечки систем, прочее) не производится: представитель Застройщика/представитель организации выполнившей работы связывается непосредственно с Собственником для определения времени производства работ и направлении специалиста соответствующей квалификации.

- при проведении комиссионного осмотра объекта составляется Акт осмотра, который подписывается всеми представителями, участвующими в осмотре.

### В АКТЕ ОСМОТРА ДОЛЖНО БЫТЬ УКАЗАНО

#### ЧАСТЬ 1:

- явка сторон, описание фактических событий, наиболее вероятная причина их наступления, причиненный ущерб (при необходимости), срок устранения недостатков, необходимость повторного осмотра, отношение заявленного случая к гарантийным обязательствам, либо указывается нарушение правил эксплуатации Собственником или Управляющей организации,
- обязанность Собственника обеспечить доступ в течение 15 рабочих дней,
- разрешение на передачу личных данных (ФИО и телефон Собственника) непосредственному Исполнителю работ.

#### ЧАСТЬ 2:

- фактическая дата устранения замечания
- подпись Собственника о принятии работ.

### 8.3.2 / ДОСТУП

- Обеспечение доступа для производства работ по устранению замечаний – 9:00-18:00 в рабочие дни.
- В случае отсутствия доступа (проведение осмотра, выполнение работ) в помещение собственником более 2 раз (телефонное обращение не менее 2 раз), в т. ч. перенос сроков, в течение 15 рабочих дней указанных в Акте осмотра, Застройщик аннулирует заявку в

срок не позднее следующего дня по истечению срока указанного в Акте соответствующей отметкой в Журнале (отсутствие доступа).

### 8.3.3 / СРОКИ ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ

- Срок производства строительно-монтажных работ:
- 15 рабочих дней с момента оформления Акта осмотра,
- 20-22 рабочих дней со дня поступления заявки в случае выявления типовых замечаний.

#### РАБОТА В УКАЗАННЫЕ СРОКИ ПРОИЗВОДИТСЯ В СЛУЧАЕ ПРЕ- ДОСТАВЛЕНИЯ ДОСТУПА.

- В случаях, когда для устранения недостатков требуется: выполнение проектных работ, привлечение сторонних специалистов, специализированных подрядных организаций, необходимо выполнить заказ оборудования или выполнение работ носит сезонный характер, Застройщик уведомляет заявителя и, по согласию сторон, устанавливается новый срок. Указанный срок заносится сотрудником Застройщика в Журнал заявок.
- Случаи выявления недостатков (дефектов), которые не могут быть устранены, либо не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени (более 45 дней), или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, рассматриваются в индивидуальном порядке.



ОГНИ ЗАЛИВА

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ



Застройщик ООО «Дудергофский проект»  
191014, Санкт-Петербург, ул. Восстания, д. 18

[BFA-D.RU](http://BFA-D.RU)

