

## УВАЖАЕМЫЕ НОВОСЕЛЫ!

Руководство и коллектив компании ООО «НОВГОРОДСЕЛЬСТРОЙ» поздравляет Вас и членов Вашей семьи со вступлением в ряды новосёлов и рекомендуют Вам ознакомиться с разработанными для Вас правилами проживания и эксплуатации квартир и мест общего пользования дома.

### **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

Данная инструкция содержит необходимые данные для собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

### **2. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Владелец жилого помещения является правообладателем части жилого дома в виде принадлежащей ему квартиры и доли общедомового имущества. В связи с этим на собственника жилого помещения наложен ряд обязательств по содержанию принадлежащей ему квартиры и мест общего пользования, указанных в статье 30 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Для реализации своих обязательств в отношении общедомового имущества собственники помещений создают или привлекают для этих целей управляющую организацию.

Управляющая организация, привлеченная собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации дома, а также сами собственники, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом.

### **3. СРОК СЛУЖБЫ ЗДАНИЯ**

Срок службы дома и квартир в нем определен в соответствии с требованиями ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения» в 50 лет. Фактический срок службы дома и квартир в нем не ограничивается сроком службы и существенно зависит от условий эксплуатации. Гарантией долговременной эксплуатации жилого дома служит должный уход, контроль за условиями эксплуатации инженерных сетей, своевременно и качественно проведенные восстановительные ремонты.

Рекомендации по эксплуатации:

- В процессе эксплуатации вести постоянный мониторинг технического состояния здания и незамедлительно принимать меры по результатам такого наблюдения. Целесообразно такую работу поручить управляющей компании или другой организации, имеющей в своем штате специалистов соответствующей квалификации.

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

#### **Электроосвещение, электрооборудование.**

Для обеспечения электроэнергией квартир на вводе электрического кабеля в здания устраивается специальное помещение, в котором осуществляется учет потребленной электроэнергии, распределение ее по группам потребителей и обеспечению безопасного ее потребления. Доступ в это помещение посторонним лицам запрещен.

На каждом этаже здания устанавливаются поэтажные щиты, в которых осуществляется распределение электроэнергии поквартирно, ведется учет потребленной электроэнергии и устанавливаются приборы безопасности для каждой квартиры, предназначенных для:

- защиты человека от поражения электрическим током при случайном непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции;
- предотвращение пожаров вследствие короткого замыкания и превышения расчетной нагрузки на электрическую сеть.

Собственнику помещений разрешается самостоятельно только контролировать работоспособность приборов учета электроэнергии и снимать показания с них.

Рекомендации по эксплуатации:

- В процессе эксплуатации при наличии внешних признаков подгорания и разрушения или проявления других внешних признаков неисправностей приборов системы электроснабжения необходимо вызвать специалиста управляющей компании для ее проверки и текущего ремонта.

**ВАЖНО:**

- Все установленные в квартире розетки и проводка к ним рассчитаны на максимальный ток 10А. Это соответствует потребляемой мощности в 2,2 киловатта. При подключении в одну розетку нескольких бытовых приборов суммарной мощностью более 2,2 кВт будет наблюдаться перегрев розетки и проложенной к ней проводки вплоть до оплавления корпуса или срабатывания приборов защиты с обесточиванием части квартиры.

- Категорически запрещается самостоятельно вскрывать электрические приборы и производить их ремонт без наличия допуска соответствующей группы по электробезопасности.

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

- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей и монтаж электрических приборов (люстры, настенные светильники и т.д.) при включенном электропитании в сети.

#### **Вентиляция.**

В соответствии со СНиП 2.08.01-89\* Жилые здания (СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные), СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям, в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением. Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Система воздухообмена предусматривает поступление свежего воздуха через открытые для проветривания (или находящиеся в режиме микропроветривания) оконные блоки, либо через специальные устройства, нагрев воздуха приборами отопления и удаление его из помещения через вентиляционные каналы за счет разности температуры воздуха внутри и снаружи здания. Отсутствие притока свежего воздуха снаружи здания создает неблагоприятные условия для жизнедеятельности человека. Особую опасность представляет снижение производительности системы вентиляции в кухнях с точки зрения повышения содержания в воздухе природного газа и продуктов его горения.

Рекомендации по эксплуатации:

В случае наличия в помещении источника большого количества влаги, таких как постоянная сушка белья, нагрев большого количества воды или наличия емкостей воды с большой площадью поверхности проектная система вентиляции может не обеспечить удаления излишков влаги. В этом случае требуется увеличение притока наружного воздуха с одновременной регулировкой производительности системы отопления.

#### **ВАЖНО:**

Отсутствие притока наружного воздуха одновременно с хорошей тягой системы вентиляции приводит к «опрокидыванию тяги» в вентиляционном канале с более слабой тягой.

Отсутствие нагрева наружного воздуха до комнатной температуры, снижение поперечного сечения вентиляционного канала приводит к уменьшению производительности вентиляции, вплоть до полной ее остановки, и, как следствие, повышению влажности в помещении, снижению теплоизоляционных свойств ограждающих конструкций, образованию плесени.

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

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

Для повышения температуры воздуха в помещении использовать только регулировочные краны на радиаторах отопления и на газовом котле, не в коем случае не снижать приток наружного воздуха и не пытаться уменьшить его удаление через вентканалы.

#### **Водоснабжение и водоотведение**

Для реализации идей индивидуальной планировки квартиры монтаж системы водоснабжения и водоотведения в квартире предоставлен собственнику помещения. При осуществлении такого монтажа настоятельно рекомендуется поручить данную работу специалистам в данной области. При этом монтаж такой системы должен надежно защищать как саму квартиру, так и расположенные ниже помещения от возможных протечек.

Система канализации предназначена для удаления из квартиры жидких бытовых отходов. Запрещается использовать ее для других видов отходов или сбрасывать в нее другой мусор.

Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации системы водоснабжения необходимо периодически проверять степень загрязнения входного фильтра, при необходимости заменять фильтрующий элемент. Загрязнение фильтра ведет к снижению степени очистки воды и может привести к аварийной остановке индивидуального

газового котла и засорению систем отопления и водоснабжения. Косвенно о загрязнении фильтра можно судить по постепенному уменьшению напора воды.

**ВАЖНО:**

Запрещается демонтировать приборы учета расхода воды или вносить в них изменения искажающие их показания, запрещается демонтировать, модернизировать или переносить места подключения водопровода и канализации к стоякам общедомовой сети.

**Система отопления**

Система отопления в квартире предназначена для поддержания в ней комфортной температуры и приготовления горячей воды. Она состоит из индивидуального газового котла, разводки труб и батарей отопления. Комфортная температура в квартире достигается регулировочными механизмами на корпусе газового котла, а различие в климатических параметрах каждой комнаты достигаются при помощи регулировочных кранов на батареях отопления. При температуре наружного воздуха "минус" 28°C, рекомендуемая температура в подающем трубопроводе составляет 80°C; при температуре наружного воздуха "минус" 15°C, температура в подающем трубопроводе составляет 65°C; при температуре наружного воздуха 0°C, температура в подающем трубопроводе составляет 49°C, при температуре наружного воздуха "плюс" 8°C, температура в подающем трубопроводе составляет 40°C.

В процессе эксплуатации жилого помещения собственник обязан поддерживать допустимые параметры микроклимата в помещениях, указанных в "ГОСТ 30494-2011. Межгосударственный стандарт. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях" вне зависимости от проживания в них людей.

**ВАЖНО:**

Собственник, в соответствии с п.4 ст. 30 ЖК РФ, обязан после принятия квартиры по акту и до наступления отопительного сезона выполнить все мероприятия по разблокированию подачи газа и запустить систему отопления.

Запрещается вносить в систему отопления какие либо изменения, меняющие ее расчетные показатели. Обслуживание и ремонт системы отопления должен производиться специалистами, имеющими соответствующую квалификацию и допуски к такой работе.

Выключение системы отопления при отрицательных температурах наружного воздуха может привести к промерзанию стояков водоснабжения и канализации и, как следствие, повреждению общедомового имущества и причинению ущерба другим собственникам жилья.

**Газоснабжение**

На момент ввода жилого дома в эксплуатацию система газоснабжения выполнена в полном объеме, проверена, опрессована, принята контролирующей организацией к эксплуатации, запущена в работу, выключена и опломбирована специалистом ООО «Новгородсельстрой» для предотвращения несанкционированного доступа. Для снятия пломбы собственник жилого помещения должен выполнить ряд мероприятий, а именно: пройти инструктаж по безопасной эксплуатации газопотребляющего оборудования, заключить договор с ООО «Газпром межрегионгаз Великий Новгород» о поставке газа, заключить договор на техническое обслуживание и ремонт газового оборудования с Филиалом АО «Газпром газораспределение Великий Новгород» в г. Великий Новгород или другой организацией, имеющей на это право. Копии документов о выполнении данных мероприятий собственник представляет в управляющую компанию и в некоммерческую организацию «Фонда защиты прав граждан участников долевого строительства Новгородской области» тел. 8 (816-2) 27-33-34, E-mail: fondnovreg@mail.ru.

Рекомендуем Вам по всем вопросам эксплуатации газопотребляющего оборудования обращаться в филиал АО «Газпром газораспределение Великий Новгород» по адресу: 173015 Великий Новгород, ул. Загородная, д. 2, кор. 1, факс: (816 2) 62-38-38, тел. (816 2) 62-07-33, e-mail: post@nmrg.oblgas.natm.ru.

**Вызов аварийной бригады 04 (104 или 112** для устройств мобильной связи), вопросы ремонта и обслуживание газового оборудования 8 (816 2) 62-05-55; 8 (816 2)46-621; 8 (816 2) 46-649.

**ВАЖНО:**

Помните, что законодательством Российской Федерации любые самостоятельные действия, влияющие на герметичность газопроводов или нарушение (изменение) технологии использования газа квалифицируются как самовольная газификация и влекут за собой наказание.

**Газоотведение**

В жилом доме предусмотрен отвод от индивидуального газового котла продуктов сгорания газа по закрытым газоходам. Данная система максимально вынесена за пределы квартиры и только на кухне восьмого этажа выполнен отвод конденсата в трубу канализации.

**ВАЖНО:**

Данная система относится к общедомовому имуществу в полном объеме. Самовольное

изменение ее конструкции или нарушение герметичности опасно и может привести к отравлению людей углекислым (угарным) газом.

Осуществление технического обслуживания и ремонт системы газоотведения возможен только представителями специализированной организацией, имеющие соответствующую квалификацию и допуски к данным видам работ.

#### **Системы безопасности**

Поквартирные системы безопасности включают в себя автономные пожарные извещатели, систему контроля загазованности на кухне и кран первичного пожаротушения.

Автономные пожарные извещатели смонтированы на потолке квартиры, в местах, рекомендуемых инструкцией по их эксплуатации. Работоспособность их проверяется визуально по наличию периодических кратковременных вспышек светодиода на корпусе извещателя. При срабатывании извещателя раздается пронзительный звуковой сигнал. Срабатывания извещателя происходит в случаях наличия в воздухе загрязнений, характерных для наличия открытого пламени и в случае исчерпания ресурса элемента питания. В этом случае необходимо при начале пожара организовать эвакуацию людей или сменить элемент питания. Запрещается демонтировать автономный пожарный извещатель или приводить его в нерабочее состояние.

В помещении кухни смонтированы датчики контроля концентрации в воздухе молекул метана CH<sub>4</sub> и угарного СО. При достижении опасной концентрации этих газов (Порог 1) в воздухе кухни раздается прерывистый звуковой сигнал и световая индикация на корпусе датчика. Дальнейшем повышении концентрации (Порог 2) раздается непрерывный звуковой и световой сигнал и закрывается клапан на подающем газопроводе, перекрывая подачу газа в квартиру. Срабатывание датчика возможно при наличии большого количества пыли в воздухе, высокой концентрации некоторых других далеко не полезных газов. Срабатывает даже на струю водяного пара, направленную на датчик или при чрезмерном скачке напряжения в электрической сети, не сглаживаемом блоком бесперебойного питания датчика.

При срабатывании датчика необходимо не включая, и не выключая никаких электроприборов открыть окна и проветрить помещение, после чего выяснить причину срабатывания датчика. После устранения причины срабатывания датчика надо перезапустить датчик, нажав на кнопку «Сброс» на его корпусе и «взвести» газовый клапан путем нажатия на него.

Запрещается вносить какие-либо изменения в конструкцию системы контроля загазованности или приводить ее в нерабочее состояние.

Небольшие очаги пожара возможно начать тушить или локализовать до приезда пожарных команд с помощью крана первичного пожаротушения. Для этого при возникновении пожара требуется провести эвакуацию людей из помещения и обесточить всю квартиру на поэтажном щите. Запрещается использовать кран для первичного пожаротушения в иных целях или содержать его в неисправном состоянии.

Конкретная информация об эксплуатации установленных инженерных систем и оборудования указана в паспортах, передаваемых собственнику квартиры при подписании акта передачи.

### **ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ, РЕКОНСТРУКЦИЯ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР**

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

К вопросам перепланировки относятся:

- перенос и демонтаж перегородок;
- перенос, демонтаж и устройство дверных проёмов в несущих и не несущих стенах (исключая межквартирные);
- замена (установка дополнительного) инженерного оборудования (не включающая переоборудования по всему зданию).

Вопросы переоборудования включают:

- замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования (под новое функциональное назначения помещения);
- устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;
- перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы);
- демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих сетей при условии сохранения

существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации.

Вопросы реконструкции включают:

- объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями, в том числе перенос радиаторов в лоджии, балконы;

- установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.д.);

- изменение материалов и цветового решения внешних конструкций;

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

### **ОБЩЕДОМОВОЕ ИМУЩЕСТВО**

Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения являются помещениями общего пользования. Это, в частности: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, техническое подполье, Инженерные сети, в том числе проходящие внутри квартиры (стояки водопровода, канализации, газоснабжения, газоотведения), детские площадки и площадки для отдыха, площадки для автомобильного транспорта и для сбора мусора.

Собственники помещений в многоквартирном доме несут ответственность за содержание общедомового имущества в надлежащем состоянии, обеспечению его безопасного использования в том числе и другими лицами.

Законодательством Российской Федерации возложен на органы местного самоуправления контроль за надлежащим содержанием общедомового имущества.

Свои обязанности по содержанию общедомового имущества собственники помещений могут делегировать управляющей компанией или другой организации, занимающейся содержанием жилого дома.

**ПРИЯТНО ВАМ ПРОЖИВАНИЯ В СОБСТВЕННОЙ КВАРТИРЕ!**

## **Правила эксплуатации оконных конструкций из ПВХ**

### **1. Регулярное проветривание помещения**

Окна из ПВХ — профили отличаются высокой плотностью всех соединений и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Таким образом, в помещении накапливается влага (особенно на кухне), которая выпадает на самых холодных участках наружных ограждающих конструкций, т.е. на стеклопакетах, в виде запотевания и конденсата, а при сильных морозах, вдоль алюминиевой рамки — наледи. Для предупреждения подобных явлений, необходимо, прежде всего, снижать влажность помещения путем регулярного проветривания, что не требует дополнительных затрат, либо установкой системы вентиляции или кондиционера. Исходя из условий комфортности, влажность в помещениях должна быть не более 55%. Для предотвращения возникновения запотевания на внутренней поверхности стекла не перекрывайте поток теплого воздуха от радиаторов отопления к стеклу.

### **2. Уход за рамой из поливинилхлоридного профиля**

По химическому составу ПВХ неустойчив к кислотным растворам. Поэтому раму необходимо чистить с помощью обычного мыльного раствора, либо с помощью специальных моющих средств, не содержащих растворителей, абразивных веществ или ацетона. Профиль ПВХ запрещено мыть бензином, ацетоном, нитро растворителями и другими растворителями, а еще нельзя использовать абразивные чистящие средства. Это может сильно повредить профиль. Средства по уходу за пластиком можно приобрести в специализированных магазинах. Чистящее средство лучше приобретать в жидком виде. Оно наносится мягкой льняной тканью на поверхность рамы и оставляется до полного высыхания. Затем раму растирают сухой или влажной салфеткой. Не допускайте ударов по наружным поверхностям профиля ПВХ и нанесения царапин на него. Следите за тем, чтобы на окне не появилось сколов и трещин. В противном случае из окна очень скоро начнет дуть.

### **3. Уход за резиновыми уплотнителями**

Для защиты от растрескивания и высыхания оконной уплотнительной резины следует два раза в году заниматься ее чисткой от загрязнения, пыли и вредных взвесей в воздухе, которые попадают на резину совместно с атмосферными осадками. Рассмотрим причину растрескивания резинового уплотнителя в окне тщательнее. В возникающие со временем маленькие трещины на уплотнителе попадает жидкость, которая кристаллизуется при сильных холодах и практически рвет оконный резиновый уплотнитель изнутри. Из-за этого маленькие трещины будут только разрастаться с течением времени, расширяясь и углубляясь внутри уплотнительной резины. В результате трещины становятся настолько большими, что оконная уплотнительная резина не выдерживает и лопается либо рвется даже при маленьких нагрузках.

Увеличить срок ее службы можно, только прилагая уход. Нужно обрабатывать заблаговременно очищенный от загрязнения оконный уплотнитель спецсредствами, в составе которых содержится силикон. Он, при попадании в трещины, не леденеет при низких температурах, а еще создает защитный слой, который отталкивает воду. При отсутствии средств в своем доме их можно заменить касторовым маслом. Но помните, что для очищения уплотнителей из резины от загрязнения нельзя применять растворители. Для этой цели вполне подойдет обычный теплый мыльный раствор.

### **4. Уход за оконной ручкой**

Если оконная ручка разболталась, необходимо приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть ее из вертикального положения в горизонтальное и затянуть винты. Ваша ручка снова плотно зафиксирована.

### **5. Водоотвод**

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

### **6. Уход за фурнитурой**

Поворотнo-откидная фурнитура — это одна из важнейших и ответственных частей оконной конструкции. В процессе использования важно поддерживать ее функциональность на должном уровне и проводить для этого некоторые профилактические процедуры:

- Обязательно контролируйте придавливающее усилие в тех местах, где многофункциональные детали вашего окна и створки соприкасаются;
- Для увеличения срока использования фурнитуры и сохранения безупречного внешнего вида следует не менее 2 раз в год смазывать все движущиеся составные части маслом, не содержащим кислот или смол. Для ухода за фурнитурой используйте средства, не разрушающие защиту от коррозии. Например, можно использовать такие материалы, как солидол или вазелин.

**Вопросы улучшения звукоизоляции.**

Полностью изолировать помещение от распространения звуковых волн невозможно. Максимально снизить параметры звуковых волн до какого-то приемлемого уровня возможно путем выполнения дорогостоящих мероприятий, которые характерны, например, для студий звукозаписи или других узкоспециализированных помещений.

В Вашей квартире выполнены все необходимые мероприятия по снижению параметров наружного шума до допустимого уровня. Измерение уровня шумов перед вводом жилого дома в эксплуатацию выполнило ФБУЗ «Центр Гигиены и эпидемиологии в Новгородской области» и подтвердило соответствие их действующим нормативам.

Однако, в ряде случаев жильцы могут захотеть улучшить звукоизоляцию квартир. Поскольку звуковой шум имеет разную природу распространения — в виде звуковой волны или по конструкциям здания, разные параметры, в первую очередь разную частоту, то и применяемые методы снижения его интенсивности разные. Для решения этого вопроса мы настоятельно рекомендуем обратиться к специалистам, которые разработают наиболее рациональное решение с точки зрения цены/эффективности и допустимое с точки зрения жилищного законодательства.