



**ИНСТРУКЦИЯ  
ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ  
И МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ  
В ЖИЛОЙ ЧАСТИ ЗДАНИЯ**

Собственнику квартиры № \_\_\_\_\_

Двухсекционный кирпичный 10-ти этажный жилой дом № 3, расположенный по адресу: Нижегородская область, город областного значения Бор (микрорайон «Парк Горького»)

г. Бор 2017 г.

1. Введение	.....
2. Конструктивные особенности здания	.....
3. Инженерное оборудование	.....
3.1. Отопление	.....
3.2. Вентиляция	.....
3.3. Горячее, холодное водоснабжение и канализации	.....
3.4. Электроснабжение	.....
3.5. Слаботочные устройства	.....
Телефонизация, радиофикация, телевидение	.....
3.6. Оповещение о пожаре	.....
4. Порядок действия при пожаре	.....
5. Порядок переустройства и перепланировки помещений квартиры	.....
6. Аварийная ситуация	.....
7. Инструкция по эксплуатации оконных блоков из поливинилхлоридных профилей	.....

**Приложения:**

1. План разводок системы отопления и систем канализации, горячего и холодного водопровода.

**1. Введение**

Цель инструкции сообщить владельцам квартир необходимые сведения, обеспечивающие безопасность в процессе эксплуатации, в том числе информацию:

- об основных конструкциях и инженерных системах;
- о местах расположения скрытых элементов и узлов каркаса здания;
- о скрытых проводках и инженерных сетях;
- о предельных значениях нагрузок на элементы конструкций здания и на его электросеть;
- о системах противопожарной защиты и плана эвакуации при пожаре;
- об установленном оборудовании.

**2. Конструктивные особенности здания**

Здание бескаркасное с несущими и самонесущими стенами из силикатного кирпича толщиной от 250 до 640 мм. Многоквартирный 10-ти этажный 2-х секционный жилой дом.

Здание имеет Г-образную форму размером в осях 32,06\*41,07м и предназначено для постоянного проживания граждан.

Здание выполнено с кирпичными несущими стенами с последующим утеплением и оштукатуриванием. Фундамент – свайный с системой монолитных ж/б ростверков.

*Внутренние стены* - несущие, из силикатного кирпича толщиной  $t=380-640$  мм.

**ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ:** Нарушение целостности несущих элементов может повлечь за собой образование недопустимых трещин (в том числе в смежных помещениях), что может привести к потере устойчивости всего здания в целом!

**ВНИМАНИЕ:** Возможное место установки и схему крепления кондиционеров необходимо согласовывать с проектной организацией, выполнившей проект данного жилого дома.

**ВНИМАНИЕ!** При перепланировке квартиры или наружного фасада дома до начала ремонтно-строительных работ необходимо силами лицензированной организации выполнить проект, согласовать его со всеми инспектирующими организациями и получить заключение о возможности реконструкции от разработчика проекта жилого дома.

*Перекрытия* — сборные железобетонные плиты толщиной 220 мм и монолитного участка.

**ВНИМАНИЕ!** В железобетонных конструкциях стен и перекрытий размещены каналы для прокладки электрических проводов. Сверление отверстий в стенах и перекрытиях допускается только в местах, свободных от электроканалов.

**ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ:** Нарушение целостности электроканалов может привести к созданию аварийной ситуации!

*Плиты лоджий* — сборные железобетонные плиты и монолитные участки.

*Наружные стены* — несущие, из силикатного кирпича толщиной от 250 до 640 мм. с опиранием на перекрытие в уровне каждого этажа, с наружным утеплением минераловатными плитами «Роквул» ФАСАД БАТТС  $t=150$  мм и экструзионный пенополистирол  $t=150$  мм. Отделка здания выше нуля выполняется декоративной штукатуркой типа «CERESIT». Отделка здания ниже нуля выполняется кирпичом besser.

**ВНИМАНИЕ!** Сверление отверстий в наружных стенах вести без применения тяжелого ударного инструмента.

*Перегородки санузлов* — из пазогребневых силикатных плит для перегородок

**ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ:** Из-за применения в качестве конструктивных элементов здания, материалов с различными свойствами, на поверхностях этих элементов возможно образование усадочных микротрещин, не влияющих на качественные характеристики конструкций. В связи с этим рекомендуется применять для отделки строительных конструкций материалы с волокнистыми составляющими.

*Вентблоки* — железобетонные, объемные элементы.

**ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ:** Нарушение целостности стенок вентиляционных блоков может привести к созданию аварийной ситуации!

Элементы заполнения проемов:

*Окна и балконные двери* — ПВХ с двухкамерным стеклопакетом. Элементы остекления лоджий — ПВХ с одинарным стеклопакетом.

**ВНИМАНИЕ!** Инструкцию по эксплуатации окон и рекомендации о режимах проветривания помещений, разработанную изготовителем оконных блоков, смотри далее.

*Двери* - внутренние - деревянные щитовые по ГОСТ 6629-88, входные в квартиры – металлические по ГОСТ 24698-81.

### 3. Инженерное оборудование

#### 3.1. Отопление

Отопление квартир автономное от настенного котла, расположенного на кухне. Котел двухконтурный с закрытой камерой сгорания марки VaXi Eco Home 24F с выводом угарных газов в коллективный коаксиальный дымоход диам. 200/320 мм. Дымоходы защищены коробом из ГВЛ толщиной 10 мм.

#### **ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ:**

**Пробивка отверстий в коробах, защищающих коаксиальные дымоходы, может привести к нарушению целостности и нормальной работы всего коллективного коаксиального дымохода!**

Теплоноситель в системах отопления — вода с параметрами  $T_1=85^\circ\text{C}$ ;  $T_2=65^\circ\text{C}$ .

Автоматика котла обеспечивает приоритетное приготовление горячей воды и погодозависимое регулирование теплоносителя на контур отопления. В ванной комнате установлен полотенцесушитель.

Отопительные приборы – алюминиевые радиаторы.

#### 3.2. Вентиляция

В жилой части здания предусмотрена естественно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением воздуха, обеспечивающей требуемые санитарно-гигиенические нормы. Вытяжная вентиляция квартир осуществляется через вентканалы в кирпичных стенах и вентблоки заводской готовности. Приток неорганизованный – инфильтрация через наружные ограждения и открывающиеся фрамуги окон. На входе в вентканал и в местах перетока из ванных в санузлы устанавливаются вентиляционные решетки.

**ВНИМАНИЕ! Рекомендации о режимах проветривания помещений, разработанные изготовителем оконных блоков, смотри в Инструкции по эксплуатации оконных блоков.**

Воздухообмен принят согласно СП54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные»

#### **ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ:**

— Пробивка отверстий в стенках вентиляционных блоков может привести к нарушению нормальной работы всего вентиляционного стояка.

#### 3.3. Горячее, холодное водоснабжение и канализация (см. Приложение)

Водоснабжение здания предусмотрено от городского водопровода.

Внутренняя сеть водопровода для жилой части здания, предусмотренная для хозяйственно-питьевых и противопожарных нужд, выполнена тупиковой.

Требуемый напор для здания составляет 25 м. Для создания требуемого напора предусмотрены насосные станции в помещении водомерного узла, расположенного на отм. -2,900 в осях «6-9»/»В-Д». Насосная установка Hydro Multy-E 2CRE 5-5 фирма Grundfos P=1.5 кВт, Q=3,02 л/с. Н=17 м 1 раб. 1 рез.

Качество воды для питьевого водоснабжения, получаемой из городских сетей отвечает требованиям СанПин 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода».

Приготовление горячей воды осуществляется от индивидуальных котлов, расположенных в каждой квартире на кухне.

Требуемый напор в системе горячего водоснабжения обеспечивается давлением в холодной сети водоснабжения.

Трубопроводы системы бытовой канализации – из шумопоглощающих труб Rehau gautiano ф50, ф110.

Отвод атмосферных осадков с кровли здания осуществляется от водосточных воронок самотеком по системе внутреннего водостока, с последующим открытым выпуском на отмостку.

### 3.4. Электроснабжение

Электроснабжение жилого дома предусматривается от РУ-0,4кВ новой ТП. Питание электроприёмников в квартирах выполнена от вводного распределительного устройства в виде распределительного шкафа с двумя счётчиками активной энергии ПСЧ-ЗТА. 07.112.1 и трансформаторами тока.

Групповые линии внутреннего освещения и розеточной сети выполнены трехпроводным (фаза- L, рабочий ноль-N, защитный ноль-РЕ) кабелем марки ВВГнг-LS. В квартирах и местах общего пользования кабели проложены частично в пустотах плит перекрытий, частично скрыто в штробах. Переходы через перекрытия выполнены в стальных трубах. Все проводники идентифицированы по цветам согласно ГОСТ Р50А62-92.

В качестве источников света системы рабочего освещения - светильники с компактными люминесцентными лампами.

Для повышения электробезопасности при эксплуатации электроустановки предусмотрено применение устройств защитного отключения управляемых дифференцированным током (УЗО). УЗО обеспечивает высокую степень защиты людей от поражения электрическим током при прямом и косвенном прикосновении, кроме того УЗО обеспечивает снижение пожарной опасности электроустановок.

В санузлах установлен ЩДУП, к которым подключены все сторонние проводящие части (металлические трубы водопровода, канализации, отопления, корпусов ванн). ЩДУП соединен с шиной РЕ квартирного щитка. Все соединения выполнены проводом марки ПВЗ-1х4мм<sup>2</sup>.

**ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ: Не допускается демонтаж заземления ванны. В случае демонтажа заземления ванны ответственность ложится на владельца квартиры.**

**ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ: Сверление отверстий в стенах допускается только в местах, свободных от кабелей и проводов.**

**ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ: При изменении схемы электроснабжения по желанию владельца квартиры необходимо до начала работ силами лицензированной организации выполнить проект,**

**согласовать его со всеми инспектирующими организациями и получить заключение о возможности реконструкции от разработчика проекта жилого дома.**

### 3.5. Слаботочные устройства. Телефонизация, телевидение

В квартирах дома предусмотрена возможность установки местной телефонной связи с предоставлением прямых городских телефонных номеров в коде АВС(...)=831, доступ в интернет, услуги цифрового телевидения по каналам IP(IPTV) с предоставлением обязательного пакета федеральных и местных каналов.

### 3.6. Оповещение о пожаре

Каждая квартира оборудована пожарными дымовыми автономными извещателями. Система обеспечения пожарной безопасности данного объекта построена в соответствии с требованиями ст.6 Технического регламента.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ! Задымлять зону расположения извещателя, может привести к срабатыванию извещателя.**

## 4. Порядок действия при пожаре

- 4.1. При обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) необходимо немедленно сообщить об этом по телефону на круглосуточный пульт охраны, а также дежурному МЧС по телефону 01, 112 сообщить при этом адрес объекта, место возникновения пожара, а также свою фамилию.
- 4.2. При локальном характере пожара (в квартире) необходимо попытаться произвести его тушение с помощью имеющегося в квартире пожарного бытового крана.
- 4.3. В случае возникновения пожара необходимо взять личные вещи и произвести эвакуацию по эвакуационным путям через лестничную клетку в безопасную зону вне здания.

## 5. Порядок переустройства и перепланировки помещений квартиры

В случае возникновения необходимости переустройства, переоборудования, перепланировки жилого помещения в соответствии с действующим законодательством необходимо обязательно руководствоваться главой 3 и 4 Жилищного кодекса РФ от 29.12.04 г.

При необходимости переустройства, переоборудования, перепланировки жилого помещения по желанию владельца необходимо до начала работ силами лицензированной организации выполнить проект, согласовать его со всеми инспектирующими организациями.

## 6. Аварийная ситуация

В случае выхода из строя инженерных систем:

══отопления, водоснабжения, канализации;

══электросетей;

лифтового хозяйства,

следует обращаться в управляющую компанию в соответствующие аварийные службы. Адреса и телефоны аварийных служб уточнить при получении данного документа у представителя эксплуатирующей организации.

## 7. Инструкция по эксплуатации оконных блоков из поливинилхлоридных профилей

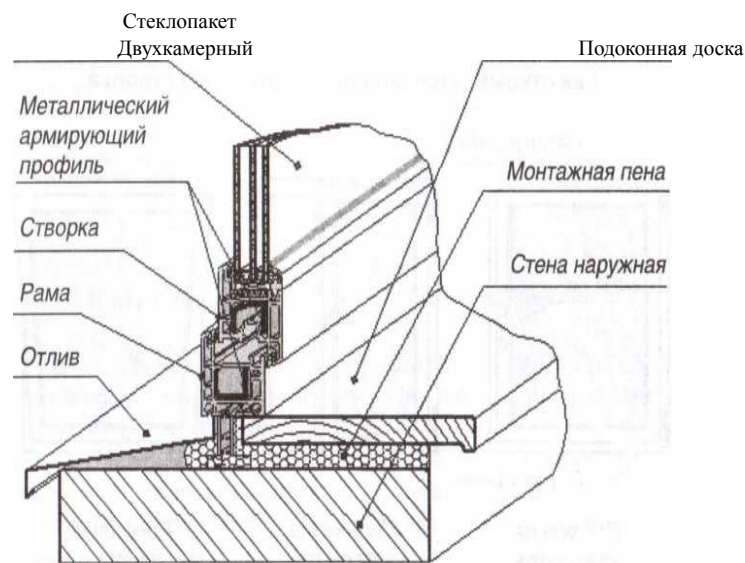


Рис. 1. Монтажный узел оконного блока из ПВХ профилей

Конструктивными элементами оконного блока являются створка, рама, светопрозрачная часть (как правило, стеклопакет) и фурнитура. Дополнительно оконный блок может комплектоваться отливом, подоконной доской и антимоскитной сеткой.

Рама и створка изготавливаются из поливинилхлоридных профилей систем ПРОПЛЕКС. Профиль из ПВХ — многокамерная конструкция, обладающая высоким сопротивлением теплопередаче и имеющая хорошую тепло- и шумоизоляцию, устойчивость климатическим воздействиям — солнцу, ветру, дождю, морозу. Толщина стенки профиля 3 мм. ПВХ профиль трехкамерный с двумя контурами уплотнения. Профиль имеет сертификаты, подтверждающие соответствие всем необходимым гигиеническим нормам и требованиям.

Поливинилхлорид — экологически чистый продукт, представляет химическое соединение углерода, водорода и хлора, состоит примерно на 43% из нефтепродуктов и 57% из каменной поваренной

соли. Твердый ПВХ в случае пожара не способен распространению огня, не выделяет вредных для здоровья людей веществ.

При ширине створки более 900 мм положение «открыто» подходит только для кратковременного использования, например, для мойки наружной части оконного блока. Для длительного, например, проветривания рекомендуется использовать положение «откинута».

Если оконный блок только с поворотной створкой, то открывание створки происходит также, только отсутствует положение «откинута».

### Немного о микроклимате жилых помещений

Окна из ПВХ профилей отличаются высокой плотностью всех соединений и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Таким образом, в помещениях накапливается влага (особенно на кухне), которая выпадает на самых холодных участках ограждающих конструкций, т. е. на стеклопакетах в виде запотевания и конденсата, а при сильных морозах, ниже — 25° С, даже наледи, вдоль алюминиевой рамки на торцах стеклопакета. В этом нет ничего страшного - конструкция оконного блока из ПВХ профилей вполне пригодна к таким условиям эксплуатации.

Для предупреждения подобных явлений необходимо, прежде всего, обеспечить требуемые параметры вентиляции в помещении, поддерживать влажность в помещениях не более 50%, а температуру внутри помещения не менее 20° С.

Необходимый параметр влажности помещений, не более 50%, устанавливается следующими способами:

1. Регулярное проветривание помещений 3-4 раза в день по 15 минут (время проветривания спальных помещений можно увеличить до 20-30 минут).
2. При проветривании старайтесь открывать створку в положении «открыто», а не «откинута».
3. Рекомендуется заказать специальный воздушный клапан, который монтируется на оконном блоке и обеспечивает независимый приток воздуха в помещение.

### Как ухаживать за оконным блоком из ПВХ профилей

По химическому составу поливинилхлорид не устойчив 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. Средства по уходу за ПВХ можно приобрести в специализированных магазинах или обратиться непосредственно к фирме-изготовителю оконного блока. ООО ИСК «Бор-Сити» предлагает несколько видов комплектов средств по уходу за оконными блоками из ПВХ профилей.

Чистящее средство приобретать лучше 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 из ПВХ и не наносите на него царапин.

### Водоотвод

В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для выхода наружу скапливающейся внутри него влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы, их можно

легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, время от времени очищать их.

#### **Резиновые уплотнители**

Уплотнители изготовлены из современного материала, который тем не менее подвержен естественному старению. Для продления срока его эксплуатации, т. е. сохранения эластичности и способности задерживать любые сквозняки и ливни, необходимо один-два раза в год очищать их от грязи и протирать специальными, предназначенными именно для этого, средствами. Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

#### **Фурнитура**

Если оконная ручка разболталась, необходимо приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть ее из вертикального в горизонтальное положение и затянуть винты.

Для увеличения срока использования фурнитуры следует не менее 2-х раз в год смазывать все движущиеся составные части маслом, не содержащим кислот и смол. Для ухода за фурнитурой используйте средства, которые не разрушают защиту от коррозии. Регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, должна производиться СПЕЦИАЛИСТАМИ фирмы-изготовителя оконного блока.

#### **ВНИМАНИЕ!**

ООО «ИСК «Бор-Сити» не несет ответственность за повреждение оконного блока и отдельных его элементов, вызванное неправильной эксплуатацией.

Работы по монтажу оконного блока, регулировке фурнитуры, замене каких-либо деталей должны выполняться специалистами, имеющими лицензию на выполнение данного вида работ.

Необходимо беречь оконный блок от загрязнения, попадания краски, строительной штукатурки, цемента и прочих посторонних предметов при ремонтно-строительных работах.

Запрещается использовать чистящие и моющие средства, содержащие в своем составе кислотные и прочие агрессивные соединения, которые могут повредить ПВХ профиль, фурнитуру или стеклопакет.