

**РЕКОМЕНДАЦИИ
по содержанию жилого дома**

расположенного по адресу:

**143582, Московская обл., Истринский район, сельское поселение
Обушковское, дер. Писково, ул. Парковая.**

**Управляющая компания:
ООО «УК «АВЕНЮ-СЕРВИС»**

**д. Писково
2017 г.**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения	стр. 3
1.1. Климатические условия.....	стр. 3
1.2. Архитектурно-планировочные решения.....	стр. 3
1.3. Конструктивные решения.....	стр. 3
1.4. Инженерное оборудование жилого дома.....	стр. 4
2. Рекомендации по эксплуатации конструктивных элементов жилых домов ...	стр. 4
2.1. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем жилого дома.....	стр. 4
2.2. Содержание и ремонт фундаментов, цоколей и отмостки.....	стр. 5
2.3. Содержание и ремонт наружных несущих стен (фасад).....	стр. 5
2.4. Содержание плит перекрытий, иных плит и несущих колонн.....	стр. 5
2.5. Содержание неэксплуатируемой кровли.....	стр. 5
2.6. Содержание оконных блоков.....	стр. 6
2.7. Содержание и ремонт наружных дверей.....	стр. 7
2.8. Балконы и террасы.....	стр. 7
3. Рекомендации по эксплуатации инженерных систем жилых домов	стр. 8
3.1. Электроосвещение, электрооборудование.....	стр. 8
3.1.1. Фасадное освещение.....	стр. 8
3.2. Водоснабжение и канализация.....	стр. 9
3.3. Отопление жилого дома.....	стр. 9
3.4. Газоснабжение.....	стр. 12
3.5. Системы связи.....	стр. 12
3.6. Ливневая канализация.....	стр. 12
3.7. Дренажная канализация.....	стр. 13
3.8. Система полива участка.....	стр. 13
3.9. Вентиляция.....	стр. 13

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие рекомендации по эксплуатации жилых домов разработаны в соответствии с действующим законодательством РФ.

Рекомендации содержат необходимые данные для **Собственников (арендаторов) жилых домов** с целью их эксплуатации.

Собственники жилых домов обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на жилой дом и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Перечень дополнительных работ и услуг, выполняемых по заказам и за счёт средств собственников (арендаторов) помещений - согласно «Прайса УК "Авеню-Сервис" на дополнительные услуги».

Собственник жилого дома несёт ответственность за эксплуатацию конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома.

Собственник жилого дома обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями дома.

Управляющая компания ООО «УК «Авеню-Сервис» осуществляет свою деятельность согласно договора оказания сервисных услуг.

1.1. Климатические условия.

Жилой дом возведен исходя из следующих климатических условий:

- Климатический район строительства - II в.;
- Расчетная температура наружного воздуха \ г. Москва \ -26С;
- Глубина промерзания грунтов - 1.4 -1.6м;
- Вес снегового покрова - 180 кг\м²;
- Нормативное значение ветрового давления - 23 кгс/м²;
- Степень огнестойкости здания - II;
- Степень долговечности - II;
- Уровень ответственности здания - II.

1.2. Архитектурно-планировочные решения:

Жилой дом блокированной застройки. Каждая блок-секция рассчитана на проживание одной семьи.

На первом этаже блок - секции располагаются: гараж, котельная, прихожая и гостиная, также в холле предусмотрено место для расположения гостевого санузла. На 2 и 3-м этажах помещения свободной планировки. Высота помещений 1-го этажа 3.30 м (от пола до потолка), высота помещений 2 и 3-го этажа 3.00 м (от пола до потолка).

1.3. Конструктивные решения:

Фундамент. Свайный. Сваи изготавливают в соответствии с требованиями ГОСТ 19804-91, марка бетона свай по водонепроницаемости-W4. Гидроизоляция, - горизонтальная - из двух слоев гидроизола, вертикальная - обмазочная битумной мастикой за 2 раза.

Цоколь - полнотелый кирпич. Отделка - искусственный камень;

Наружные стены - несущие трехслойные /общая толщина 600 мм/:

- наружный слой - кирпич 250 мм;
- утеплитель 100 мм;
- внутренний слой - кирпич 250 мм

Отделка фасадов в соответствии с колористическим паспортом, – натуральный камень «Травертин» -12 мм.

Внутренние стены: кирпичные, толщиной 250-380 мм

Межсекционные стены: состав - кирпичная кладка 250мм, утеплитель 100мм, кирпичная кладка 250мм.

Перекрытие на отметке «чистого пола» первого этажа - многопустотные железобетонных плит - 220 мм. **Междуэтажное перекрытие** над 1-ми 2-м этажом - монолитные железобетонные толщиной 200мм.

Кровля плоская, с двумя наружными водостоками, расположенными на фасаде жилого дома с тыльной и наружной стороны - **НЕЭКСПЛУАТИРУЕМАЯ**.

Состав пирога кровли:

- пригруз - бетонная плитка на резиновых подставках;
- защитный слой (геотекстиль);
- ПВХ мембрана;
- геотекстиль;
- стяжка по арм. мет. сетке - 50 мм;
- разуклонка - керамзит с цементным тестом max 200 мм;
- геотекстиль;
- утеплитель - полистиролбетон – 200 мм;
- водоизоляционный ковер из рулонного материала;
- профикром ЗПП;
- праймер битумно-полимерный;
- выравнивающая ц-п стяжка - 30 мм;
- монолитная ж - б плита 200 мм.

Оконные блоки, входные и балконные двери.

Оконные блоки, и балконные двери из деревянного профиля с двухкамерным стеклопакетом.

Двери входная и в помещение топочной - металлические.

Балконы и террасы.

Балконы и террасы - являются летним помещением, ограждение метало – стеклянное, покрытие пола – искусственная террасная доска (декинг), оборудованы не обогреваемыми воронками и наружным водостоком.

кирпичной кладкой.

1.4. Инженерное оборудование жилого дома:

- электроснабжение - от наружных сетей;
- водоснабжение - от наружных сетей;
- горячее водоснабжение – газовый котел, емкостной водонагреватель;
- канализация - в наружные сети;
- отопление - газовый котел;
- газоснабжение – от наружных сетей;
- линии систем связи (ТВ, телефон, интернет) - от наружных сетей;
- ливневая канализация - в наружные сети;
- дренажная канализация - в наружные сети;
- система полива участка.
- вентиляция.

. 2. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЖИЛЫХ ДОМОВ.

2.1. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем жилого дома.

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».*

Техническое обслуживание жилого дома – это работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию и ремонту инженерных систем жилого дома.

Текущий ремонт жилого дома - это комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов для поддержания эксплуатационных показателей.

Собственники обязаны допускать работников управляющей компании ООО «УК

«Авеню-Сервис» в зоны эксплуатационной ответственности в соответствии с договором оказания сервисных услуг и для устранения аварийных ситуаций.

2.2. Содержание и ремонт фундаментов, цоколей и отмостки:

- заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны цоколей.

- замена отдельных участков отмостки жилого дома.

2.3. Содержание и ремонт наружных несущих стен (фасад).

Для обеспечения эксплуатационной надежности фасада и витражных конструкций в процессе эксплуатации рекомендуется руководствоваться ВСН 58-88.

1. Любые изменения, применяемые на фасаде жилого дома, должны быть согласованы с архитектором проекта. О вносимых изменениях должна быть уведомлена управляющая компания.

2. Замена элементов оконных конструкций на элементы других систем или производителей, без согласования с архитектором проекта не допускается. Увеличение нагрузки при замене стеклопакетов без проведения мероприятий по усилению существующего каркаса может привести к деформациям металлического каркаса витража, потере герметичности в местах сопряжения со стеклопакетами, а в отдельных случаях к «перекоосу» стеклопакетов и их повреждению.

3. В случае возникновения механических повреждений облицовочного камня на фасаде на высоте более 1,5 м необходимо немедленно устранять повреждения с принятием мер по обеспечению безопасности жизни людей и автотранспорта.

4. Для исключения попадания воды с крыши здания на облицовочные материалы необходимо содержать в рабочем состоянии водоприемные лотки и водостоки, оконных откосов, а также других архитектурных элементов.

5. В зимний период следует исключить отключение системы подогрева воронок кровли и водостоков оборудованных греющим кабелем и предназначенных для отвода талых вод (перерывы в работе системы в зимний период недопустимы).

6. Гидрофобизацию поверхности облицовочных камней на глухих участках рекомендуется проводить не реже одного раза в 2-3 года. Гидрофобизацию поверхности облицовки горизонтальных поверхностей фасада, на участках сопряжения вертикальных и горизонтальных плоскостей рекомендуется выполнять не реже 2 раз в год. Следует отметить, что гидрофобизация камня не исключает необходимости применения конструктивной защиты облицовки (устройства отливов, карнизов, обработки швов герметизирующими составами) и проведения работ по контролю за их состоянием и периодической замене в процессе технического обслуживания. Для продления срока службы облицовочных материалов рекомендуется регулярно выполнять своевременную очистку поверхности моющими средствами и проводить восстановление поврежденных участков облицовки (не реже 1 раза в год). Рекомендуемый материал типа «**Силиконовой гидрофобизатор Elcon Aqwell**». Для проведения гидрофобизации возможно использование и других гидрофобизирующих материалов по согласованию со специалистами.

Рекомендуется установить контроль, за состоянием облицовочного деревянного слоя и витражных светопрозрачных конструкций с проведением регулярных осмотров фасадов не реже 1 раза в 6 месяцев.

Рекомендуемые материалы для содержания деревянной облицовочной доски:

Антисептик «СЕНЕЖ».

Покрытие доски:

Лицевая сторона:

Первый слой – пропитка Zobel Protec 100;

Второй-четвертый слой - Zobel Deco-tec 5400;

Не лицевая сторона:

Первый слой – пропитка Zobel Protec 100 в один слой.

2.4. Содержание плит перекрытий, иных плит и несущих колонн:

Внесение конструктивных изменений в плиты перекрытий, несущих колонн допускается только по согласованию с архитектором жилого дома.

2.5. Содержание неэксплуатируемой кровли:

Для увеличения сроков службы и правильного функционирования кровли необходимо организовать ее периодические осмотры. Плановые осмотры проводятся не реже двух раз в год, внеплановые – по мере необходимости с привлечением специалистов.

Основные задачи осмотра: нахождение мест повреждения кровельного покрытия (царапин,

отверстий) и швов гидроизоляции на плоской кровле, обследование мест примыкания кровельного покрытия к ограждению парапета, обследование водосточной системы, функционирование сливных воронок и отверстий для перетекания, их подогрев.

Запрещены любые действия, которые могут повлечь за собой пролив следующих веществ:

- бензина;
- жиров, масел минеральных и растительных;
- различных органических растворителей.

ТЕХНИКА БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ ОБСЛЕДОВАНИИ (ОСМОТРЕ) КРОВЕЛЬ.

При обследовании (осмотре) неэксплуатируемой кровли необходимо соблюдать следующие правила техники безопасности:

Доступ на кровлю жилого дома осуществляется с помощью установки строительных лесов или механизированных средств подъема.

При выполнении работ на неэксплуатируемой кровле рабочим должны быть выданы каски, предохранительные пояса и капроновые веревки для закрепления их к надежной, неподвижной части кровли (трубе, шахте и т.п.).

Одежда рабочих должна плотно охватывать тело и не иметь свисающих концов и завязок. Руки должны быть защищены х/б перчатками или рукавицами из плотной ткани. Обувь рабочего должна быть нескользящей, с плоской подошвой.

Во время осмотров запрещается касаться электропроводов, телевизионных антенн и других устройств, вызывающих поражение током.

Всем работникам, находящимся на кровле, запрещается курить.

В случае необходимости проведения ремонтных работ на кровле (непредвиденные и чрезвычайные ситуации) следует выполнять требования безопасности, указанные в ГОСТ 12.3.040-86 «Работы кровельные и гидроизоляционные. Требования безопасности» и СНиП Ш-4-80 «Техника безопасности в строительстве».

Весеннее, летнее и осеннее обслуживание крыш включает в себя проведение очередных осмотров и работ по их результатам, а именно прочистка сливных воронок от мусора, осмотр покрытия на предмет трещин, отверстий и других повреждений покрытия.

Все виды работ на неэксплуатируемой кровле по устранению неисправностей, включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами, укрепление или замена водосточных труб должны выполняться квалифицированными специалистами данных работ.

2.6. Содержание оконных блоков.

1. Уход за конструкциями.

Мойте в конструкции не только стекло, но и деревянную конструкцию - этим Вы продлите срок ее службы. Благодаря гладкой поверхности профили конструкции легко моются теплой водой и моющими средствами, предназначенными для чистки окон. Не рекомендуется использовать чистящие вещества, содержащие абразивные материалы или растворители.

2. Режимы эксплуатации.

Изготовитель гарантирует надежную работу конструкций из деревянных профилей только при соблюдении Покупателем в помещении нормального эксплуатационного температурно-влажностного режима, а именно: относительная влажность воздуха должна быть в пределах 55-60%, при температуре воздуха 18-25 °С. Избыточная влажность удаляется исправной системой вентиляции жилого дома, осушителями воздуха или «залповым» проветриванием помещений один раз за 4 часа. Показатели по влажности и температуры практически не влияют на работоспособность и долговечность изделий из деревянных профилей, однако, при отклонении от них возможно появление конденсата на изделиях. При отделке откосов защищайте конструкции, чтобы на профили и стекло не попадал песок, мел, цемент, краска и строительный мусор, которые могут испортить лакокрасочное покрытие и поцарапать стекло стеклопакета. Не допускается устанавливать снаружи и изнутри на изделия какие-либо приборы и устройства, в том числе отопительные и нагревательные.

3. Уход за фурнитурой встраиваемых окон.

За деталями и механизмами фурнитуры требуется регулярный уход. Два раза в год необходимо очищать детали от загрязнения средствами, не содержащими смолы, кислоты и абразивные вещества, могущие повредить защитное антикоррозионное покрытие, а затем смазывать все движущиеся части фурнитуры машинным минеральным маслом.

4. Уход за резиновыми уплотнителями окон.

Уплотнители для окон производятся из материала на основе синтетического каучука (EPDM-уплотнители) и рассчитаны на длительный срок эксплуатации. Для ухода за уплотнителями рекомендуется использовать специальные средства, содержащие силиконовое масло. Такие средства не только очищают уплотнительную резину от загрязнений, но и восстанавливают ее эластичность. После обработки такими средствами уплотнители приобретают также и водоотталкивающие свойства. При отсутствии специальных средств по уходу за уплотнителями, можно использовать водный раствор обычного хозяйственного мыла. Необходимо следить за тем, чтобы на уплотнитель не попадали растворители и абразивные чистящие средства. После очистки уплотнителя от загрязнений без использования специальных средств его необходимо протереть насухо и обработать тальком. Внимание! Работы по регулировке и замене деталей, снятию и установке створок **должны выполняться специалистами**. Неправильная регулировка может привести к полному выходу из строя изделий.

Меры предосторожности при эксплуатации и уходе за светопрозрачными конструкциями из деревянных профилей.

1. Обязательно проверяйте, чтобы после монтажа с профиля была удалена защитная пленка, так как при воздействии ультрафиолетового излучения (солнечного света), ее клеящий слой испортит поверхность лакокрасочного покрытия.

2. Берегите профиль и стеклопакеты от воздействия ударных нагрузок тяжелыми предметами, дополнительного статического и динамического воздействия.

3. Во время отделочных работ защищайте пазы профилей конструкции и резиновые уплотнения от попадания на них строительного мусора, цемента, извести, песка, отделочных смесей, грязи и других материалов. Для защиты конструкций рекомендуется плотно закрыть окна и двери и нанести на конструкции жидкое прозрачное покрытие типа Protectapeel Glasstrip Original (плотная пластичная пленка прекрасно сопротивляется стиранию и нанесению растворимых красок, и в тоже время сохраняет прозрачность на период до 6 месяцев), которое распыляется строительным распылителем

4. Не применяйте для мытья конструкций бензины, нитро растворители и чистящие средства, содержащие кислоту и разъедающие вещества.

5. Не применяйте для очистки профиля порошковые (шлифующие) чистящие средства, так как после их применения поверхность теряет блеск и становится шероховатой.

6. Не чистите конструкции ножом, лезвием, наждачной бумагой, металлической щеткой и другими острыми и абразивными предметами.

7. Регулярно проветривайте помещения, чтобы не допустить возникновения конденсата на внутренней стороне алюминиевых профилей и стеклопакета.

8. Не нагружайте створки в вертикальном направлении дополнительной нагрузкой.

9. Не вставляйте между рамой и створкой посторонние предметы.

10. Не оставляйте окно либо дверь в открытом положении при сильном ветре (используйте, например, гребенку-фиксатор).

2.7. Содержание и ремонт наружных дверей:

- периодически осматривать двери (раму, подвижные части, облицовку);
- очищать отделку полотна и коробку от загрязнений;
- наносить защитные составы, консервировать небольшие повреждения покрытий;
- смазывать петли, ригели запорной системы;
- следить за состоянием притвора (зазоры или затирания);
- мониторить корректность работы замков;
- подтягивать винты крепления облицовки и других элементов;
- во время проведения в помещении ремонта затягивать полотно полиэтиленовой плёнкой;
- в случае обнаружения неполадок, вовремя вызвать профильного мастера.

В зимний период при понижении температуры окружающего воздуха до -5°C необходимо закрыть вентиляционную решетку расположенную в низу входной двери помещения топочной.

2.8. Балконы и террасы

Балконы и террасы - являются летним помещением, ограждение метало – стеклянное, покрытие пола – искусственная террасная доска (декинг), оборудованы не обогреваемыми воронками и наружным водостоком.

Зимнее обслуживание подразумевает под собой периодическую уборку снега с площади

балконов и террас, при образовании снежных сугробов высотой более 0.2 м. Уборка снега должна производиться пластиковой метлой или другим подобным незаостренным предметом.

При сбрасывании снега с балконов должны быть приняты меры, исключающие повреждение козырьков, зеленых насаждений. Территория предназначенная для сбрасывания снега, должна быть огорожена.

При очистке балконов и террас от снега следует оставлять нетронутым определенный слой снега, от 1 до 3 см. это позволит не повредить покрытие балконов и террас, выполненное из декинга. Очистка балконов и террас должна осуществляться исключительно с помощью пластиковых лопат или скребков. Запрещено использовать лом и железные лопаты при очистке площади балконов и террас от снега, наледи или загрязнений и мусора.

В теплый период необходимо провести осмотр состояния крепления перил балконного и террасного ограждений и при необходимости провести профилактические работы по восстановлению фиксации их крепления.

3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ЖИЛЫХ ДОМОВ

3.1. Электроосвещение, электрооборудование

Для обеспечения электроэнергией жилого дома на территории участка установлено уличное вводно-распределительное устройство (ВРУ), в котором смонтированы прибор учета электроэнергии электронного типа и автоматические выключатели. Потребляемая единовременная электрическая **мощность** жилого дома составляет **12 кВт**, при напряжении 380В, с обеспечением качества электроэнергии в соответствии с ГОСТ 13109-97.

1. В помещении жилого дома установить вводно-распределительное устройство с автоматическим выключателем **20А**, соответствующим разрешённой мощности **12кВт**.

2. Работы по обслуживанию и содержанию приборов и автоматических выключателей проводить только в существующей границе разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, указанных в «Акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности».

3. Общая защита на главном распределительном щите со стороны собственника устанавливается в соответствии с разрешенной единовременной нагрузкой на ток **25 А**.

4. Проект электроснабжения помещений жилого дома и работы по монтажу выполняются за счет собственника жилья, привлеченной лицензированной для данных работ подрядной организацией, с соблюдением требований ПУЭ, СНиП, Правил безопасности, При необходимости получить разрешение в УТЭН «Ростехнадзор» на применение электроэнергии для термических целей и согласовать с ООО «УК «Авеню-Сервис».

5. С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в жилом здании выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется штатный провод заземления (стальная арматура железобетонного фундамента здания).

6. Ежеквартально необходимо проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Проверять состояние крепления шин заземления;

Внимание:

не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другую электропродукцию при включенном электропитании в сети.

3.1.1. Фасадное освещение

Фасадное освещение жилого дома используется в целях создания единого архитектурного облика поселка. На фасаде жилого дома расположен навесной электрический щит с автоматическими выключателями с номиналом 10А, трансформаторами напряжения 220 В - 24 В обеспечивающими электроснабжение светодиодных лент и фасадных светильников.

Ежеквартально необходимо проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматических выключателей и трансформаторов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматических выключателей и трансформаторов, последние должны заменяться новыми.

Признаком неработоспособности системы фасадного освещения служит периодическое мерцание фасадных светильников и светодиодных лент. Как правило, данная неисправность устраняется путем замены трансформаторов напряжения и участков светодиодных лент. Замену светодиодных лент необходимо проводить целиком от места коммутации с источником питания (распределительная коробка).

Внимание:

не допускается осуществлять ремонт фасадного освещения при включенном электропитании в сети.

3.2. Водоснабжение и канализация

На вводе в дом трубопровода холодной воды, после запорной арматуры и фильтра, устанавливается счётчик расхода холодной воды импульсного типа, диаметром ДУ 20. Рекомендуется установить отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения. На разводящем трубопроводе холодной и горячей воды устанавливается запорная и спускная арматура для отключения отдельных участков (линий) во время аварий и на период ремонта систем.

Обеспечение горячей водой осуществляется от водоподогревателя Buderus Speicher Wassererwarmer SU 300/5, установленного в помещении топочной жилого дома.

Внутренняя сеть канализации, прокладывается за съёмными панелями, обеспечивающими необходимый доступ для обслуживания. Прочистка канализационной сети, в случае засора, производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны.

Собственники обязаны:

- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.
- не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твёрдые предметы;
- не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

3.3. Отопление жилого дома

Для обеспечения жилого дома теплом предусмотрено устройство индивидуального пользования (напольный газовый котел Buderus Logano G234 WS 38 кВт или Buderus Logano G234 WS 44 кВт.), установленное в топочной жилого дома. Обслуживание оборудования проводится квалифицированным персоналом.

Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли.

Не допускается закрывать отопительные приборы пленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций.

Обеспечение теплового режима для содержания жилого дома входит в обязанности собственника жилого дома.

3.4. Газоснабжение

1. Пользователь обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых внутренних устройств газоснабжения, а также немедленно сообщать газоснабжающей организации об авариях, о пожарах, неисправностях приборов учёта газа и об иных нарушениях, возникающих при пользовании газом в быту.

2. Монтаж и демонтаж газопроводов, установка газовых приборов, аппаратов и другого газоиспользующего оборудования, присоединение их к газопроводам, системам водоснабжения и

теплоснабжения производится специализированными организациями.

3. Самопроизвольная перекладка газопроводов, установка дополнительного и перестановка имеющегося газоиспользующего оборудования не допускается. Работы по установке дополнительного оборудования выполняет специализированная организация по согласованию с газоснабжающей организацией.

4. Эксплуатация внутренних устройств газоснабжения жилого дома **не допускается** при отсутствие или нарушении тяги в вентиляционных каналах, требующих ремонта неисправных внутренних устройств газоснабжения и наличия запаха газа.

5. О всех случаях наличия запаха газа или повреждения сети, необходимо срочно сообщить аварийной газовой службе газораспределительных систем по телефону, указанному на сайте ООО «УК «Авеню-Сервис».

6. При обнаружении запаха газа в помещении, запрещается пользоваться открытым огнём, курить, включать и выключать электроосвещение.

1. Профилактическое обслуживание вентиляционных каналов газового оборудования допускается производить только силами квалифицированного персонала.

Система газоснабжения оборудована счетчиком учета газа тип G6-RF1 iV PSC с предварительной оплатой. В конструкции счетчика предусмотрен запорный клапан и микропроцессорное устройство, которое обеспечивает функционирование счетчика в автоматизированном режиме от встроенной батарейки и дает возможность поставщику газа получать предоплату за поставляемый газ. Кредитование счетчика осуществляется с помощью специализированной микропроцессорной карточки - смарт-карты.

Инструкция по использованию счетчика Gallus со смарт-картой



Серая треугольная кнопка
“ДИСПЛЕЙ”
управляет жидкокристаллическим
дисплеем



Синяя круглая кнопка
“ОТКРЫТЬ КЛАПАН”
или
“ИСПОЛЬЗОВАТЬ
РЕЗЕРВНЫЙ КРЕДИТ”

Как пополнить баланс карты



шаг 1

Предварительно вставьте карту в гнездо устройства считывания счетчика для записи на смарт-карту информации о состоянии прибора учета газа



шаг 2

Считывание информации



шаг 3

По завершении считывания выньте карту (после двух звуковых сигналов)



шаг 4

Абонент отправляется в абонентскую службу Мособлгаз.



Следующий шаг №5 если вы используете опцию оплаты в абонентской службе



шаг 5

Сотрудник абонентской службы считывает информацию с карты



шаг 6

Абонент производит оплату по квитанции в филиале Мособлгаза и представляет оплаченную квитанцию



шаг 7

Сотрудник абонентской службы производит пополнение счёта смарт-карты



шаг 8

Абонент возвращается домой и вставляет карту в гнездо устройства считывания счетчика



Баланс пополнен

Далее нужно извлечь карту. Smart-карта не должна находиться в гнезде устройства считывания счетчика в процессе его эксплуатации.

Вы всегда надежно защищены от закрытия клапана функцией “Резервный Кредит”



Воспользоваться резервным кредитом можно если мигает индикатор (при сумме остатка 2 000 руб)

Схема активации резервного кредита

1. Вставить карту в счетчик
2. Нажать и удерживать 3 секунды круглую синюю кнопку
3. Счетчик издает три звуковых сигнала
4. На дисплее в течение 6 секунд отображаются индикатор и величина резервного кредита

Внимание!



При следующем пополнении счета необходимо оплатить сумму, которая отображается на позиции 10.

3.5. Системы связи

Телекоммуникационные услуги обеспечивает ООО "АВЕЛАКОМ" (Москва/, 125212, Москва, Ленинградское шоссе, д. 39, стр. 7, тлф т. +7 495 777 0301, факс . +7 495 777 0302, электронная почта office@avelacom.ru), используя собственные технические средства и кабель. Услуги предоставляются на условиях прямых договорных отношений с жильцами и арендаторами 24 часа в сутки, 7 дней в неделю. Время реакции на выходы из строя: 4 часа в рабочее время.

Услуги: •

- телефонная связь;
- доступ к сети Интернет по выделенной линии;
- цифровое кабельное телевидение;
- другие услуги связи в соответствии с лицензиями.

3.6 Ливневая канализация

Канализация точечного типа создается для сбора дождевой воды с крыши жилого дома в нескольких местах, для отвода воды по водосточным трубам в упорядоченно расположенные водоприемники, которые подают ее в общепоселковую магистраль.

Линейная система ливневой канализации жилого дома представляет собой соединенные в сеть крышные воронки, приемные воронки, трубы, лотки, дождеприемники, схема расположения которых позволяет отводить атмосферные осадки с площади кровли, балконов и террас в общепоселковую магистраль.

Для качественной работы ливневой канализации, необходимо два раза в год (весной, осенью) проводить чистку всех участков конструкции. Работы по чистке ливневой канализации необходимо начинать с кровли в следующем порядке:

- визуальный осмотр и уборка периметра кровли от листвы и мусора;

- визуальный осмотр целостности приемных воронок, наличия решеток на воронках;
- визуальный осмотр на наличие в воронках листвы и мусора препятствующего свободному проходу воды через приемные воронки и при необходимости удаление его из воронок;
- визуальный осмотр и проверка целостности приемных лотков и труб расположенных на фасаде, балконах, террасах жилого дома. При необходимости проведение ремонта или замена неисправных элементов на новые;
- визуальный осмотр и проверка целостности линейных дождеприемников на наличие в них листвы и мусора препятствующего свободному проходу воды через дождеприемники и при необходимости удаление его из линейных дождеприемников;

В целях сохранения в зимний период целостности элементов ливневой канализации необходимо перед холодным периодом года (октябрь, ноябрь) провести работы по проверке и подготовке системы обогрева водосточных труб и крышных воронок.

Необходимо провести следующие работы.

1. Осмотреть выступающий из водосточной трубы греющий кабель, на наличие повреждений. При обнаружении повреждений изоляции (трещины, обрывы) не производить подачу питания на кабель. Выполнить работы по ремонту или замене на новый кабель.

2. Подать напряжение 220 В на греющий кабель, включив автомат защиты в навесном электрическом щите, расположенном на фасаде здания. Убедиться в повышении температуры греющего кабеля, путем физического контакта с греющим кабелем. Контроль нагревания кабеля необходимо проверить как внизу водосточной трубы, так и на кровле жилого дома.

3.7. Дренажная канализация

Дренажная канализация жилого дома представляет собой сеть подземных трубопроводов, которые позволяют отводить атмосферные осадки с площади участка в общепоселковую магистраль.

Для качественной работы дренажной канализации, необходимо два раза в год (весной, осенью) проводить проверку и чистку отводных труб по всей длине от линейных дождеприемников до общепоселковой магистрали.

3.8. Система полива участка.

Система автоматического полива разработана и смонтирована для обеспечения автоматического полива газонов и уход за растениями на вашем участке. Система полива имеет общую насосную станцию для поддержания давления воды, необходимого на проведение полива по участкам собственников и общих территорий поселка. Для качественной работы системы полива необходимо проводить работы по консервации и запуску части системы полива, расположенной на участке собственника.

Консервация на зимний период включает в себя:

- продувка трубопровода с помощью сжатого воздуха;
- подготовка запорной арматуры (краны) к консервации.

Запуск системы после зимнего периода включает в себя:

- монтаж снятого при консервации оборудования;
- диагностику общего состояния системы;
- коррекция секторов разбрызгивания спринклеров;
- возможный ремонт и замену оборудования.

3.9. Вентиляция

В кирпичной кладке выполнены ниши для прокладки вентканалов. Вентканалы прокладываются собственником самостоятельно в зависимости от индивидуального проекта планировки помещений и монтируются одновременно с шахтой.