



ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ

жилых и нежилых помещений в многоквартирном
жилом доме, расположенном по адресу:

г. Самара, ул. Самарская, 220 ЖК "Гранд Империял"

СОСТАВЛЕНА:

обслуживающей организацией "Гранд-Сервис"

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Новое Время»

2023

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
2. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ	4
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ	6
4. ОКНА И ВИТРАЖИ	8
5. ЛОДЖИИ И БАЛКОНЫ	16
6. ПОКРЫТИЕ ПОЛОВ	17
7. СТЕНЫ И ФАСАД	18
8. ВЕНТИЛЯЦИЯ	18
9. КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	20
10. АСКУЭ (ТЕЛЕМЕТРИЯ), ПРИБОРЫ УЧЕТА ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ	20
11. ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ	22
12. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ	24
13. ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	27
14. СИСТЕМЫ СВЯЗИ	28
15. СИСТЕМЫ ДОСТУПА И ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ	29
16. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ	30
17. ЛИФТЫ	33
18. ДОСТУП В КВАРТИРУ: ЭЛЕКТРОННЫЙ ЗАМОК	35
19. ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	37
20. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ	38
21. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР	39
22. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК	40
23. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	42

1. Общие положения

Сведения о застройщике:

Наименование	ООО «Новое Время»
ИНН, ОГРН	ОГРН 1116316000800 ИНН 6316161887
Адрес	443100, г. Самара, Галактионовская, д. 150, ком. 9
Телефоны	8 (846) 993-85-85

Общая характеристика многоквартирного дома:

Адрес	Самарская область, город Самара, Ленинский район, ул. Самарская, д. 220
Тип постройки	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	2023
Количество этажей	секция 4 - 14 этажей секция 3 - 16 этажей секция 2 - 20 этажей секция 1 - 20 этажей
Строительный объем (куб.м)	257 504
Количество квартир	220
Общая площадь квартир (кв.м)	24 101,3

Настоящая инструкция по эксплуатации жилых и нежилых помещений, далее – Помещения, разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

Собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме. Собственники жилых и нежилых помещений несут ответственность за их надлежащую эксплуатацию.

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.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников обслуживающей организации для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений. В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

2. Общие требования

Внимание, важная информация! В течение 5 лет многоквартирный жилой дом проходит усадку, в связи с чем, в указанный период могут возникать усадочные трещины.

В первые два года после окончания строительства не рекомендуется применять для отделки дорогостоящие материалы в связи с возможной усадкой дома.

Не допускается переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений:

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

Любое переустройство и (или) перепланировка Помещений допускается только с соблюдением порядка, установленного Жилищным кодексом Российской Федерации.

Собственнику (нанимателю, арендатору) Помещений запрещено:

- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования;
- загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные входы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;

- переносить электрические сети, нагревательные, сантехнические приборы;
- устройство вновь и (или) переоснащение (ликвидации) существующих кухонь, туалетов и ванных комнат;
- устанавливать спутниковое оборудование, антенны и иное оборудование на фасаде многоквартирного дома;
- парковать автотранспорт на газонах, в проездах паркинга;
- в первые два года эксплуатации располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. N-170);
- хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также взрывоопасные вещества и предметы, ядовитые вещества и жидкости;
- курить в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели на придомовой территории и территории паркинга;
- выполнять в квартире работы или совершать другие действия, приводящие к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

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

3. Сведения об основных конструкциях

- Фундамент - монолитный железобетонный ростверк, опирающийся на железобетонные сваи заводского изготовления длиной 6м. Ростверки – монолитные, плитные, толщиной 1200 мм. Фундамент подземной автостоянки - монолитная ж/б плита на естественном основании;

- конструкция здания – монолитный железобетонный каркас с безбалочным перекрытием и вертикальными несущими элементами - колоннами, стенами. Вертикальные несущие элементы жёстко связаны с плитами перекрытий;
- стены наружные - комбинированные: из керамического кирпича/ железобетона толщиной 250мм, с утеплителем и с наружным декоративным покрытием;
- фасады - вентилируемый фасад по навесной фасадной системе с воздушным зазором с утеплением минеральной ватой толщиной 150мм и облицовкой керамогранитными плитами, плитами из натурального камня (гранит), клинкерной плиткой или аналогичной внешне декоративной бетонной плиткой, металлическими фасадными кассетами и стеклофибробетонными декоративными панелями, а также декоративная тонкослойная штукатурка по утеплителю из минеральной ваты;
- внутриквартирные перегородки - из керамического кирпича;
- лестницы – монолитные железобетонные;
- лифтовой узел – 2 (3) пассажирских лифта KONE, грузоподъемностью 630кг, 1000кг.
- кровля — эксплуатируемая, с покрытием тротуарной бетонной плиткой.
- **отделка МОП:**
- ПОЛЫ:
- подземная автостоянка - бетонный пол с топпингом;
- технические помещения - бетонные с противопыльным покрытием;
- подсобные помещения, дежурные службы, диспетчерская - напольная керамогранитная плитка;
- лестницы – напольная керамогранитная плитка;
- лифтовые холлы - высококачественная керамогранитная плитка или натуральный камень;
- входные группы - высококачественная керамогранитная плитка или натуральный камень.
- ПОТОЛКИ:
- лифтовые холлы, тамбуры - реечные потолки, потолки из гипсокартона;
- автостоянки и технические помещения - бетонное перекрытие без покраски;
- лестницы и подсобные помещения - шпаклевка и окраска по бетонным перекрытиям.

- стены и перегородки:
- лестницы - высококачественная штукатурка, шпатлевка, окраска в два слоя;
- входные группы - высококачественная штукатурка, шпатлевка, в два слоя;
- лифтовые холлы - высококачественная штукатурка, шпатлевка, окраска в два слоя;
- помещения паркинга - штукатурка, окраска в два слоя.

Во всех пожароопасных помещениях – электрощитовых, лифтовых холлах и т.п. устанавливаются противопожарные сертифицированные двери марки EI60 и EISW60.

4. Окна и витражи

Основу применяемых витражей составляет стоечно-ригельная система FWS 50.HI производства немецкой компании SCHUCO. Данная система имеет улучшенные по сравнению с базовой системой FWS 50 теплоизоляционные и звукоизоляционные характеристики.

В витражную систему FWS 50.HI интегрированы окна и балконные двери серии AWS 90BS.SI+ так же производства немецкой компании SCHUCO. Отличительной особенностью этой серии оконных и дверных конструкций являются:

- улучшенная теплоизоляция;
- «скрытая створка», обеспечивающая меньшую видимую ширину переплетов и лучшее светопропускание по сравнению с обычной системой;
- отсутствующие со стороны помещения штапики.

В качестве заполнения описанных витражных, оконных и дверных систем компанией разработана и применена уникальная конструкция двухкамерных стеклопакетов, сочетающая в себе безопасность эксплуатации, солнцезащиту и повышенные тепло-звукоизоляционные качества. Стеклопакет состоит из следующих элементов:

- наружное multifunctionальное закалённое архитектурное стекло, с коэффициентом светопропускания 60% и солнечным фактором 40%;

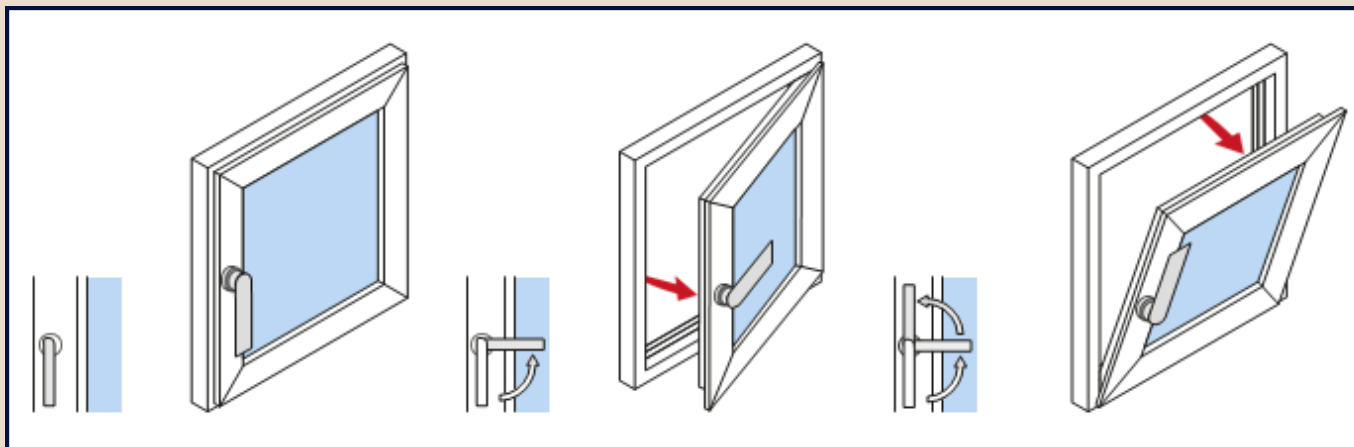
- камеры, заполненные инертным газом Аргон (Ar);
- тёплые дистанционные рамки TGI-Spacer американской компании Technoform Glass Insulation;
- внутреннее многослойное энергосберегающее стекло (триплекс) с применением специального звукоизоляционного плёночного материала.

В системе окон и дверей применена скрытая фурнитура AvanTec SimplySmart производства немецкой компании SCHUCO поворотного и распашного открывания.

Оконные блоки оборудованы поворотным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой:

- При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.
- Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).
- Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута») ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (откидной режим).
- Для запирания створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто»).
- Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов. При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна сверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).

- Для того, чтобы закрыть окно из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала повернуть ручку в режим «Откинута» и прижать рукой к раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрото».

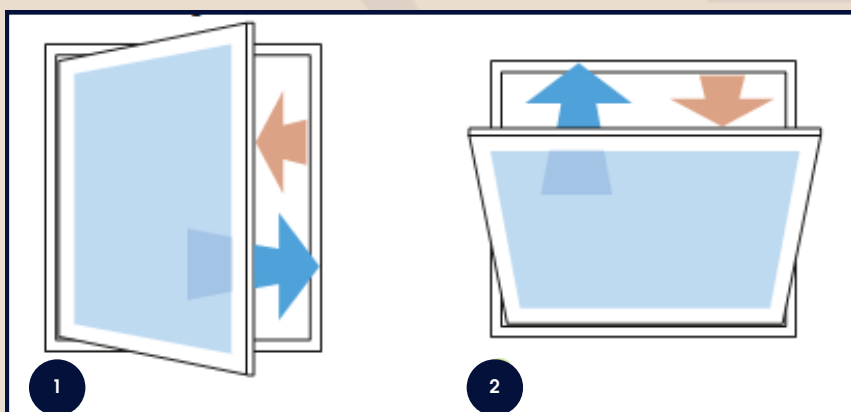


Проветривание в летний / зимний период

Высокая герметичность окон Schüco AWS уменьшает воздухообмен между помещением и внешней средой. В помещениях в результате деятельности людей возникает высокая влажность. Она появляется при образовании водяных паров в процессе дыхания людей и растений и из-за наличия объектов с высоким содержанием влаги, таких как ванны и кухни.

Скопление водяного пара приводит к увеличению влажности и подлежит отводу наружу с помощью устройств вентиляции для предотвращения негативных последствий от воздействия влаги. Конденсация влаги на влагостойких материалах, таких как алюминиевые оконные рамы и стекло, допустима лишь непродолжительное время и в небольших количествах (DIN 4108-2). Негативные последствия можно предотвратить путем эффективного проветривания помещений.

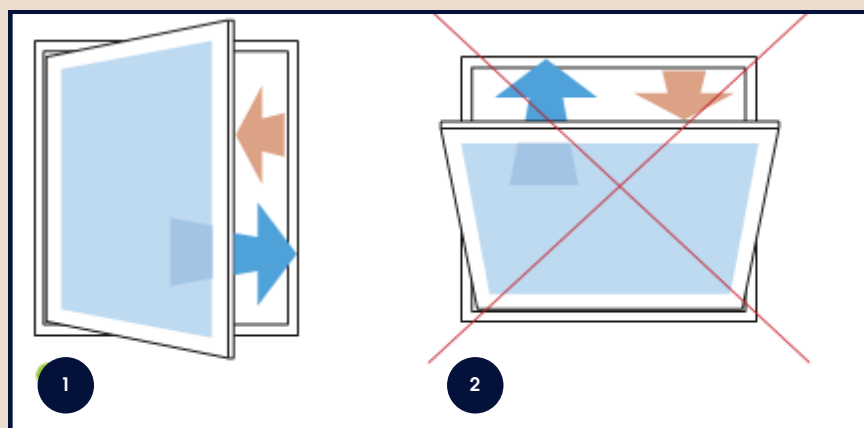
Летний период



1 Краткое сквозное проветривание

2 Длительное проветривание используется только вне отопительного сезона

Зимний период



- 1 Краткое сквозное проветривание
- 2 Избегайте длительного проветривания путем откидывания окон в зимний период, чтобы предотвратить переохлаждение помещений.

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

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

Рекомендации по эксплуатации:

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

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).

- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку, кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.
- Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей.

Для мытья алюминиевого профиля достаточно использовать слабый мыльный раствор.

В каждом окне предусмотрены водоотводящие каналы (дренажные отверстия) для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи. Засоренные дренажные отверстия очищаются при помощи тонкого деревянного или пластмассового стержня.

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

Пыль и загрязнения в промежутках между уплотнителями и наружной рамой можно удалить при помощи пылесоса.

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное

функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

Общие указания по технике безопасности

Соблюдайте приведенные в этом руководстве указания по технике безопасности, чтобы не подвергать опасности свою или чужую жизнь и обеспечить надежную эксплуатацию.

При эксплуатации алюминиевых конструкций необходимо соблюдать правила техники безопасности.

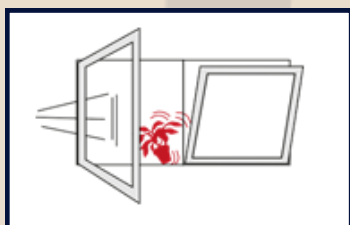
Опасность выпадения



При открытых створках конструкции существует риск выпадения.

Не оставляйте открытые окна без присмотра.

Опасность выпадения при захлопывании элементов. Опасность выпадения предметов

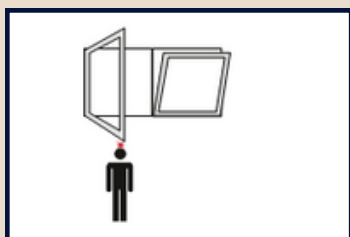


Открытые элементы могут захлопываться под воздействием сквозняка. Опасность выпадения предметов.

При ветре и сквозняке следует закрывать окна и балконные двери.

Ветер и сквозняк возникают, когда оставленные в открытом положении оконные или балконные дверные створки открываются или закрываются самопроизвольно и неконтролируемо под воздействием положительного или отрицательного давления ветра.

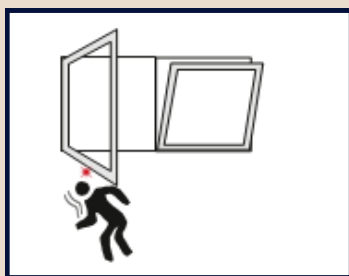
Опасность телесных повреждений при открывании створок



При разблокировании поворотно-откидных элементов может произойти их самопроизвольное открывание. При открывании и закрывании поворотно-откидных элементов существует риск телесных повреждений вследствие слишком

большого размаха створки. Опасность телесных повреждений от открытых поворотно-откидных элементов при их нахождении в помещении (углы створок).

Опасность телесных повреждений от открытых элементов

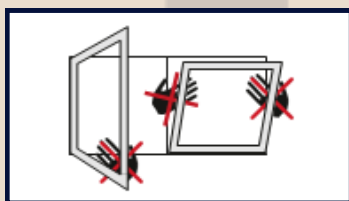


При выполнении работ под открытыми створками имеется опасность телесных повреждений.

Закрывайте окна, находясь под ними при выполнении работ, а также при нахождении в помещении детей.

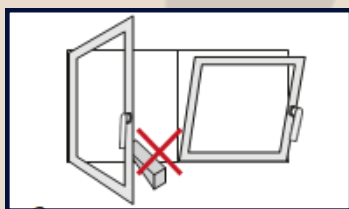
Опасность телесных повреждений от открытых поворотно-откидных элементов при их нахождении в помещении (углы створок).

Опасность защемления



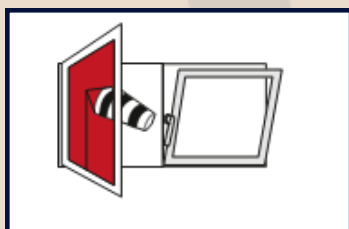
При эксплуатации окон возможно защемление пальцев между створкой окна и рамой, в том числе окон с мехатронной фурнитурой (с автоматическим управлением)

Не допускать нахождения предметов между створкой и рамой



Чрезмерная нагрузка может привести к деформации рамы, а также повреждению фурнитуры. Чрезмерное силовое воздействие может повредить элементы фурнитуры

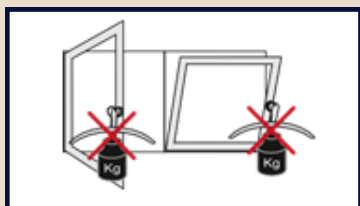
Опасность телесных повреждений в результате усиления ветра



Неконтролируемое распахивание и захлопывание открытого оконного элемента в результате усиления движения воздуха/ветра может повредить профили, фурнитуру, стекло и фасад, а в худшем случае, даже привести к

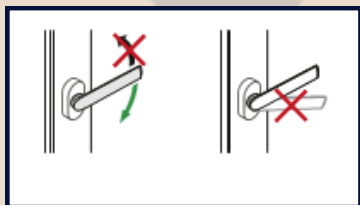
падению оконной створки (опасность травмирования людей внутри и снаружи здания). В результате взаимодействия таких факторов, как усиление ветрового воздействия и неправильной эксплуатации, приводящих к заклиниванию оконной створки (длительное открывание + ветровые нагрузки), такое повреждение фурнитуры может происходить намного чаще, повышая риск получения травм. По этой причине в случае усиления ветра/движения воздуха закройте и заблокируйте окна и балконные двери. Не оставляйте открытые окна без присмотра.

Не нагружать рамы и ручки дополнительными предметами



Чрезмерная нагрузка может привести к деформации рамы и поломке ручки.

Нажимать на ручки только в направлении поворота и только до упора



Чрезмерная нагрузка может привести к поломке ручки.

Осуществлять воздействие только в закрытом положении створки. При закрывании и

открывании элементов ручки не должны находиться в промежуточной позиции между положениями фиксации, так как это может привести к повреждению фурнитуры.

Внимание:

- Не допускается чистить окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.
- Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне.
- Не допускается производить очистку направляющих металлическими предметами.
- Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.
- Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.
- Не допускается попадания в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора.
- Не допускается использовать растворители и другие агрессивные средства для мытья алюминиевого профиля.
- Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.

Запрещается самостоятельно демонтировать, снимать или менять створки и части алюминиевых конструкций окон и балконов (лоджий), осуществлять ремонт механизмов.

Только профессиональное выполнение ремонтных работ с применением оригинальных запчастей обеспечивает безупречную работу конструкций.

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение "Створка откинута"
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставлять подоконники, не завешивать окна

5. Лоджии и балконы

При эксплуатации не допускается:

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

- самовольная установка козырьков, эркеров;
- проводить демонтаж и замену остекления, а также утеплителя на фасадной стене лоджии/балкона по всей площади, а также части утеплителя между плитой балкона и балконной дверью.

Собственнику (нанимателю, арендатору) запрещается производить любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы балкона/лоджии, в том числе изменять или демонтировать конструктивные элементы креплений остекления балкона/лоджии.

В случае нарушения указанного обязательства собственник самостоятельно несет риск неблагоприятных последствий и ответственность перед третьими лицами, которым будет причинен ущерб в результате действий собственника (нанимателя, арендатора).

Настоящим собственник осведомлен, что нарушение указанной обязанности может повлечь причинение ущерба жизни и здоровью третьих лиц.

Все производимые работы в отношении балконных конструкций, включая остекление, должны быть согласованы с обслуживающей организацией с согласованием технологий работ.

6. Покрытие полов

По плитам перекрытия, лестничным маршам выполнены разнотипные покрытия в зависимости от проектного назначения помещения и ведомостям отделочных работ. Для жилых помещений выполнена черновая стяжка из полусухой цементно-песчаной смеси 60мм, под которую уложен звукоизоляционный материал Пенотерм 8мм. В санузлах по плите перекрытия под стяжкой и звукоизоляцией выполнена обмазочная гидроизоляция.

В теле стяжки по проекту размещены коммуникации отопления, которые отмечены на схеме расположения групповых линий электропроводки, системы отопления, стояков водоснабжения и водоотведения («Приложение № 1»). Запрещается перенос указанных коммуникаций и сверление полов в отмеченной на схеме охранной зоне.

Для обеспечения прочности и долговечности такого рода полов и

устранения допустимых СНиП горизонтальных отклонений, для дальнейшего устройства чистового напольного покрытия рекомендуется последующее устройство наливных самовыравнивающихся стяжек.

7. Стены и фасад

Не допускается пробивка проемов в наружных стенах.

Устройство отверстий, штраб для крепления навесного оборудования и т.п. не должно нарушать целостности наружного или внутреннего слоев навесной фасадной системы на всю их толщину, во избежание ухудшения тепломеханических качеств здания.

Не допускается размещение на внешних стенах многоквартирного жилого дома спутниковых тарелок, индивидуальных антенн телевидения, кондиционеров, а также иного навесного оборудования.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется устанавливать вплотную к стенам громоздкую мебель, особенно в наружных углах помещения.

8. Вентиляция

В жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением. Система естественной вентиляции квартир сконструирована на основе блочных вентиляционных каналов «Schiedel CVENT». Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений осуществляется путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки.

Для правильной работы системы вентиляции квартиры, и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы, через систему микропроветривания окон. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме. Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде

случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Несоблюдение требований по проветриванию препятствует «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на окнах, на поверхности наружных стен вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения.

В соответствии со СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» п. 5.1 температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3 °С, а непрозрачных элементов окон - не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45% (СанПин 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» Приложение 1).

Не допускается:

- переносить вытяжные вентиляционные решетки на другую отметку по вентшахте;
- клеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода;
- уменьшать диаметр проходных отверстий естественной вентиляции;

- навешивать на стенки вентблоков предметы мебели при помощи клиновых анкеров и дюбелей.

Внимание! Схема расположения вентиляционных каналов в квартире обозначена в «Приложении №1» настоящей инструкции.

9. Кондиционирование

Проектом предусмотрена возможность монтажа индивидуальных поквартирных мульти сплит-системы кондиционирования.

Места установки наружных блоков обозначены в «Приложении №2» к настоящей инструкции по эксплуатации.

Габариты мест установки наружных блоков принимались с учётом возможности размещения наружного блока мульти сплит-системы Mitsubishi Electric MXZ-4E72VA (ширина 840мм, высота 710мм, толщина 400мм), рассчитанной на четыре комнаты. Модель и производителя кондиционера собственник вправе выбрать самостоятельно, главное убедится в соответствии размеров наружного блока месту его установки, с учетом сервисного пространства, необходимого для установки и сервисного обслуживания. В зависимости от секции места установки могут располагаться в предусмотренных коробах на балконах (для секций 1,3,4), или на фасаде (для секции №2).

Внутренние блоки настенного типа могут быть расположены в каждой комнате.

Внимание! Для сбора конденсата от внутренних блоков следует использовать только стояки бытовой канализации. Подключение трубки дренажа к канализации следует осуществлять с помощью специального обратного клапана.

Внимание! Вывод дренажных трубок от внутренних блоков сплит-систем на фасад здания запрещён!

10. АСКУЭ (телеметрия), приборы учета потребления коммунальных ресурсов

В доме реализована система интеллектуального учета потребления

ресурсов, в каждой квартире и в общем коридоре установлены «умные счетчики», которые передают показания в автоматическом режиме. Это касается не только электроэнергии, но и водо- и теплоснабжения. На этапе строительства было осуществлено подключение всех приборов учета в единую систему. Проводка для подключения ИПУ проложена по квартире открытым способом в гофротрубе.

Система телеметрии дает автоматическое снятие показаний с индивидуальных приборов учета жителей и их передача в бухгалтерию обслуживающей организации и исполнителю коммунальных услуг. Это гарантирует экономию бюджета и времени, прозрачность, доступность и точность информации о потреблении ресурсов, сокращение издержек за счет снижения потерь ресурсов, снижения операционных затрат.

Внимание! Запрещается отключать приборы учета от телеметрии, переоборудовать систему АСКУЭ, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности.

Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов

- Учёт объёма коммунальных ресурсов (отопление, электроэнергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение) в жилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных приборов учёта. Передача данных с квартирных приборов учета осуществляется дистанционно с помощью системы АСКУЭ.
- Оснащение жилого, нежилого помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником.
- Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с обслуживающей организацией.
- Собственник обязан предоставить доступ обслуживающей организации в жилое (нежилое) помещение для сверки показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется 1 раз в 3 месяца или по договорённости с собственником. В случае отказа собственника в предоставлении доступа, приборы учёта

не считаются рабочими, и производится перерасчёт исходя из нормативов потребления.

В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт, и производится перерасчёт исходя из проектных, расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.

Запрещается самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения либо конструкции, защищающие приборы учета от несанкционированного вмешательства в его работу, демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета, а также в работу оборудования или программных средств, входящих в состав интеллектуальной системы учета, использовать оборудование и (или) иные технические устройства или программные средства, позволяющие исказить показания приборов учета.

11. Центральное отопление

В помещениях выполнена индивидуальная разводка системы отопления, которая подключена в межквартирном коридоре к стоякам отопления через запорную арматуру. Разводка выполнена скрыто в стяжке полов полимерными трубами RAUTITAN Pink. Исполнительные схемы прокладки труб изображены в «Приложении № 1» к инструкции по эксплуатации.

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированных тепловых узлах, которые расположены в паркинге на – 1 этаже.

Внимание! Чтобы обеспечить сохранность реализованной системы горизонтальной разводки отопления в стяжке пола во время ремонтных работ необходимо пользоваться прилагаемой схемой «Приложение № 1» расположения труб или специальными приборами (сканеры труб и т.д.). Запрещается перенос коммуникаций и сверление полов в отмеченной на схеме охранной зоне.

Отопительные приборы в квартирах установлены двух типов: встроенные в пол конвекторы PURMO AQUILO типа FMK, и трубчатые радиаторы Delta Twin M. Размеры отопительных приборов разные – приняты по расчётам.

Индивидуальные приборы учёта тепловой энергии «Danfoss SonoSafe 10» на каждую квартиру установлены после запорной арматуры в межквартирном коридоре.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или уменьшать теплоотдачу индивидуального отопительного прибора.

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:

- перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- не допускается закрывать конвектора пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже +18 (+20) °С;
- работы, нарушающие целостность полов, проводить, руководствуясь схемой прокладки трубопроводов;
- не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- не допускается демонтаж батарей без согласования с обслуживающей организацией;
- не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом;
- не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях;

- не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +12 °С ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

12. Требования пожарной безопасности

Основные понятия:

Первичные средства пожаротушения - переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития;

Пожарный извещатель - техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре;

Система пожарной сигнализации - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста;

Эвакуационный выход - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;

Эвакуационный путь (путь эвакуации) - путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре;

Эвакуация - процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

Жилой дом оборудован автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию на пункт охраны.

Обеспечение пожарной безопасности:

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. Система обеспечения

пожарной безопасности объекта защиты включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл;

Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. В зданиях выше 10 этажей, эвакуация при пожаре осуществляется через межквартирный коридор, далее в тамбур-шлюз и на незадымляемую лестничную клетку, а также через аварийный выход на лоджии (глухой простенок 1200мм от оконного или дверного проёма до торца лоджии);

Первичных средств пожаротушения. В зданиях выше 10 этажей выполнен противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах в межквартирном коридоре. В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 15 мм с краном для присоединения шланга (передается собственнику застройщиком), для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;

Систем обнаружения пожара. В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены дымовые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма. При срабатывании пожарного извещателя запускается комплекс систем пожарной безопасности объекта.

Предусмотрена система оповещения о пожаре с использованием звуковых оповещателей и световых указателей-табло «Выход». Табло установлены на путях эвакуации в коридоре и у выхода на лестничную клетку. Места общего пользования (холлы, коридоры) дополнительно оборудованы ручными пожарными извещателями красного цвета.

В коридорах квартир установлены тепловые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся повышением температуры. При срабатывании пожарного извещателя запускается комплекс систем пожарной безопасности объекта.

В помещениях квартир, за исключением туалетных и ваннных комнат, установлены автономные дымовые пожарные извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний в данном помещении, сопровождающихся появлением дыма. При срабатывании данного извещателя подается звуковой сигнал для немедленного реагирования.

Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых помещениях. В случае необходимости собственник квартиры подает заявку в обслуживающую организацию с целью привлечения специализированной организации, которая осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя.

Для включения системы противодымной защиты предусмотрено устройство дистанционного пуска оранжевого цвета с надписью «дымоудаление», расположенное у дверей на незадымляемые лестницы в лифтовых холлах и коридорах.

Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности.

Системы автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения в коридорах используются система вытяжной противодымной вентиляции. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара.

Комплекс систем пожарной безопасности объекта. Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в лифтовых холлах и коридорах, и прихожих квартир, срабатывает:

- система оповещения людей о пожаре;

- открываются клапан дымоудаления на этаже (где произошёл пожар) и включаются вентилятор для удаления дыма из коридора;
- запускается вентилятор подпора воздуха в шахты лифтов;
- лифты опускаются на первый этаж и открывают двери;
- запускается система компенсации удаляемых объемов воздуха в коридорах.

Внимание:

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в Помещениях, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;
- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- Повышающим безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами.

13. Электрооборудование

Для обеспечения электроэнергией квартир в межквартирных коридорах устанавливаются распределительные щиты, в которых установлены счетчики учёта электроэнергии и вводной автоматический выключатель.

Внимание! На каждую квартиру отведена ограниченная электрическая мощность – 13 кВт. Совокупное энергопотребление электроприборов в квартире не должно превышать отведённую мощность!

В коридоре квартиры находится квартирный электрощит (ЩК), в котором установлены устройство защитного отключения (УЗО), автоматы разделенные на группы освещения и розеточной сети и на электроплиту.

Быстродействующий защитный выключатель АД 12 (диф.автомат) устанавливается в закрытых электрощитах в холле, на каждом этаже, для каждой квартиры.

Диф.автомат обеспечивает три вида защиты:

- защиту человека от поражения электрическим током при случайном непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции;
- предотвращение пожаров вследствие протекания токов утечки на землю;
- защиту от перегрузки и короткого замыкания.

Электрический ток подается в квартиру при установке рукоятки управления диф. автоматом в положение "ВКЛ".

При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка "Возврат" выступает из лицевой панели. Для повторного включения диф. автомата необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок-секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания.

Для мест общего пользования предусмотрено рабочее и аварийное освещение. Для освещения межквартирных коридоров, лифтового холла, входных вестибюлей, междуэтажных пространств установлены светодиодные светильники.

Рекомендации по эксплуатации:

- В процессе эксплуатации необходимо периодически 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. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;
- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.

14. Системы связи

В межквартирном коридоре размещена ниша, в которой расположено

активное и пассивное оборудование провайдеров. Подключение к сетям (INTERNET, телефонизация и телевидение) производится после заключения договора на оказание услуг с провайдером.

15. Системы доступа и видеонаблюдения

Системы доступа

Системы доступа МКД делятся на 2 типа: система домофонии и система контроля и управления доступом (СКУД).

Доступ на закрытую дворовую территорию осуществляется по физическому идентификатору (airtag карта) системы видеодомофонной связи. Возможно подключение виртуального идентификатора для мобильного устройства (смартфон с поддержкой функции NFC). Физический, виртуальный идентификаторы равноправно обеспечивают доступ как к системе домофонии, так и к системе СКУД.

Системой домофонии оборудованы все входные группы жилого комплекса, вход во внутриворотовое пространство, входы в подъезды, входы в лифтовые холлы из подземной автостоянки для жильцов.

Абонентские устройства в квартирах устанавливаются собственниками квартир, для выбора абонентского устройства следует обращаться в обслуживающую организацию.

Кабельные линии и активное оборудование (коммутаторы) предусмотрены на этапе застройки. Кабельные линии для подключения абонентских устройств домофонии находятся в слаботочном боксе внутри квартиры над входной дверью.

Доступ посетителей на территорию двора осуществляется через охрану дома. Вход в подъезд осуществляется через видеодомофон путем связи с жильцом, либо с помощью одноразового пропуска, полученного от жителя.

Системой контроля и управления доступом оборудованы двери жилых этажей ведущие на лестничную клетку и въезды в подземную автостоянку. Доступ к системе осуществляется универсальным идентификатором.

Система видеонаблюдения

Жилой комплекс оборудован единой системой видеонаблюдения с глубиной архива до 30 дней.

Камеры видеонаблюдения осуществляют визуальный контроль в местах общего пользования (холлы, коридоры) жилых этажей, внутридворового пространства, подземной автостоянки, въездов и выездов подземной автостоянки, прилегающей территории жилого комплекса. Визуальный контроль входных групп осуществляется путем интеграции видеодомофонных панелей в систему видеонаблюдения ЖК.

16. Водоснабжение и водоотведение

Холодное и горячее водоснабжение квартир осуществляется по стоякам, расположенным в ваннных/душевых комнатах, сан. узлах и (или) кухнях. Трубопроводы водоснабжения выполнены из полипропиленовых труб. Узлы подключения гребенок в общедомовым стоякам укомплектованы необходимой запорной и регулирующей арматурой (регуляторами давления, снижающими избыточное давление до 0,2 МПа), счетчиками холодной и горячей воды, фильтрами грубой очистки и отдельными кранами диаметров 15 мм для присоединения шланга, оборудованного распылителем, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения для ликвидации очага возгорания. Краны для пожаротушения установлены не на всех стояках, но каждая квартиры оборудование как минимум одним таким краном. Доступ к водосчетчикам должен обеспечиваться жильцами по требованию обслуживающей организации.

Обеспечение горячей водой осуществляется от индивидуального теплового пункта, расположенного в помещении подземного паркинга. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60 °С.

Жилой дом оборудован противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены в межквартирных коридорах. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах.

Проектом предусматриваются электрические полотенцесушители, их установка производится собственниками после приемки квартир у застройщика.

Возможна замена запорной арматуры на соленоидный клапан для автоматического отключения поквартирной разводки от водоснабжения в случае срабатывания датчиков протечки в данной квартире. Замена арматура производится по согласованию с обслуживающей организацией. Датчики протечки приобретаются собственниками квартир самостоятельно. Указанные работы оплачиваются отдельно после приемки квартир собственниками.

Подключение трубопроводов канализации от сантехприборов жилых квартир предусмотрено в общедомовые стояки, проложенные в ваннах/душевых комнатах, сан. узлах и (или) кухнях. Санитарное оборудование должно подключаться через сифоны и гидрозатворы.

На стояках и отводящих трубопроводах установлено необходимое количество ревизий и прочисток. Собственники квартир обязаны предусмотреть доступ к указанным ревизиям и прочисткам через сантехнические лючки.

Внимание! Любые монтажные работы на общедомовых стояках водоснабжения и водоотведения должны выполняться собственниками квартир только после уведомления обслуживающей организации о планируемых работах и под контролем представителей инженерной службы обслуживающей организации.

Собственники квартир обязаны:

- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластиковые 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;

- Своевременно сообщать обслуживающей организации о выявленных неисправностях в установленном сантехническом оборудовании, об обнаружениях течи в трубопроводах, о снижении температуры горячей воды для своевременного предотвращения аварийной ситуации.
- Выполнять подключение, перенос, замену сантехнического оборудования только при получении согласования с обслуживающей организацией;
- При проведении ремонтных работ предварительно согласовать их с обслуживающей организацией.

Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Запрещается:

- Устанавливать на системах ХВС и ГВС дополнительную регулирующую и запорную арматуру без согласования с обслуживающей организацией;
- Осуществлять демонтаж установленной в квартире запорной и регулирующей арматуры без согласования с обслуживающей организацией;
- Устанавливать систему водяного тёплого пола с питанием от системы ГВС;
- Демонтировать или производить замену счетчиков без согласования с обслуживающей организацией.
- 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 твердые предметы;
- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.

17. Лифты

Жилой дом оборудован лифтами KONE грузоподъемностью 630 и 1000 килограммов. Конструкция лифта обеспечивает возможность эвакуации людей из кабины при его неисправности или при прекращении энергоснабжения лифта.

Кабина лифта оборудована ловителями, останавливающими и удерживающими на направляющих движущуюся вниз кабину при их включении от действия ограничителя скорости или для торможения и (или) остановки движущейся вверх кабины при превышении установленной скорости, а также башмаками, исключающими выход кабины из направляющих, самопроизвольную посадку кабины на ловители, а также ограничивающими горизонтальное перемещение кабины относительно направляющих.

Кабина лифта оборудована вентиляционными отверстиями, расположенными сверху и внизу кабины, обеспечивающими воздухообмен.

При возникновении пожара в здании лифт будет принудительно направлен на основной посадочный этаж. По прибытии кабины на этот этаж необходимо покинуть кабину и выйти из здания.

Важно правильно пользоваться вашим лифтом. Это предупреждает случайные поломки и гарантирует удобство пользования всем пассажирам. При правильной эксплуатации лифт является самым безопасным видом общественного транспорта в мире.

Правила пользования лифтом:

- Для вызова кабины нажмите кнопку нужного направления.
- При подходе кабины к этажу подается звуковой сигнал, и световой указатель показывает направление дальнейшего движения кабины.
- Двери открываются автоматически при подходе кабины к этажу.
- После открывания дверей убедитесь, что кабина находится перед вами.
- Войдя в кабину, нажмите кнопку нужного этажа.
- При неисправности лифта нажмите кнопку вызова диспетчера, сообщите о случившемся и выполняйте его рекомендации.

Запрещается:

- перегрузка лифтов согласно техническим характеристикам лифта, указанным в паспорте лифта и в кабине лифта, загрязнение и повреждение кабин лифтов;
- использование лифта во время пожара;
- скидывание мусора в шахту лифта;
- самостоятельная эвакуация из неисправного лифта;
- курить, перевозить легковоспламеняющиеся, взрывчатые и ядовитые вещества, крупногабаритные предметы;
- открывать двери кабины вручную и задерживать их закрытие;
- проникать в шахту и приямок лифта;
- пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых.

При остановке кабины между этажами

Если кабина остановилась, и вы находитесь внутри, вам ничто не грозит. Кабина не упадет, а из вентиляционных отверстий в кабину будет поступать свежий воздух. Сохраняете спокойствие и нажмите кнопку аварийного сигнала и действуйте согласно инструкции, которая находится в лифте. Сигнал поступает диспетчеру, который вызывает лифтовую аварийную службу. Ждите спокойно, не паникуйте! Эвакуация должна осуществляться персоналом, обученным методике безопасной эвакуации людей.

Перевозка строительных материалов и строительного мусора разрешается только в специально предназначенном для этого лифте (без декоративной отделки).

- Перед загрузкой или разгрузкой накройте порог кабины линолеумом или ДВП для предотвращения попадания мусора в шахту лифта через технические отверстия.
- Загрузку кабины производите равномерно по всей площади кабины. Неравномерная загрузка может привести к перекосу и поломке лифта.
- Не допускайте размещение груза вплотную к стенкам кабины и не облакачивайте на них тяжелые предметы, чтобы не повредить временную обшивку.
- Современное лифтовое оборудование сильно подвержено воздействию пыли. После поднятия в квартиру сыпучих и сильно пачкающих строительных материалов, необходимо проверить

и очистить порог кабины от посторонних предметов, мусора и пыли. При необходимости используйте щётку и совок. Это важно для долговременной работы оборудования.

18. Доступ в квартиру: электронный замок

Дверь в квартиру оборудована современным запорным устройством – электронным биометрическим замком с системой бесключевого доступа Kaadas S500. До начала эксплуатации изучите прилагаемую инструкцию, которую вы получили вместе с ключами и коробкой от замка.

Первоначальная настройка

Для начала использования вашего замка и вход в режим программирования (изменения настроек) вам необходимо сменить главный пин-код замка, установленный на заводе. Код по умолчанию (12345678). Для его смены коснитесь сенсорной панели, нажмите два раза клавишу (*), введите (12345678) и завершите ввод клавишей (#). Наберите новый главный код и завершите ввод клавишей (#).

Внимание! Если вы забудете введенный пин-код, вы не сможете настраивать замок, добавлять новых пользователей и т.д. Для восстановления функционала клавишей (RESET) можно сбросить замок к заводским настройкам по умолчанию и заново внести все необходимые настройки.

Вход в Главный режим

Коснитесь клавиатуры, чтобы активировать замок. Дважды нажмите (*) и введите главный PIN-код, нажмите (#) для подтверждения (голосовая подсказка: основной режим).

Настройка языка

В главном режиме нажмите (2) для настройки системы, затем нажмите (2), чтобы настроить язык. Нажмите (5) для русского или (2) для английского.

Включение Bluetooth

В главном режиме нажмите (5) для настройки Bluetooth, затем нажмите (1), чтобы включить Bluetooth. **Внимание!** Через Bluetooth вы сможете

управлять вашим замком со смартфона с помощью фирменного приложения Kaadas: вносить и удалять пин-коды пользователей, менять язык, просматривать историю доступа и проч. Скачать фирменное приложение Kaadas можно в appStore и Google play.

Разблокировка снаружи:

1. Пин-код (Снаружи - Передняя панель):

- Коснитесь панели, чтобы включить клавиатуру.
- Введите зарегистрированный PIN-код, нажмите (#).
- После голосовой подсказки «Дверь открыта» нажмите на ручку, чтобы открыть дверь.

2. Сенсор отпечатков (Снаружи Передняя панель):

- Правильно поместите зарегистрированный палец на сенсор отпечатка пальца.
- После голосовой подсказки «Дверь открыта» нажмите на ручку, чтобы открыть дверь.

3. Считыватель карт (Снаружи - Передняя панель):

- Поместите зарегистрированную карту на считыватель карт.
- После голосовой подсказки «Дверь открыта» нажмите на ручку, чтобы открыть дверь.

Разблокировка механическим ключом

Сначала вытяните крышку механического ключа, затем поверните ее на 90 градусов. Затем вставьте ключ в отверстие и поверните его. Наконец, нажмите на ручку, чтобы открыть дверь.

Внимание! В случае утери PIN-кода, разрядки аккумулятора или системной ошибки, механический ключ используется для открытия двери в качестве вспомогательного. Для отпирания входной двери в экстренных случаях настоятельно рекомендуем хранить механический ключ вне квартиры.

Запирание снаружи / Запирание изнутри / Двойная блокировка изнутри

Поднимите ручку вверх чтобы заблокировать дверь. Изнутри вы можете дополнительно заблокировать дверь, повернув засов ручного открытия/закрытия в положение значка замка

Аварийное электроснабжение

Когда заряд батареи слишком низок, чтобы открыть замок снаружи, вы можете использовать блок питания 5V для зарядки дверного замка через порт Micro USB (расположен внизу замка). После разблокировки двери немедленно замените все батареи.

Замена батарей

Требуются щелочные батареи AA 1,5V. Всего 8 штук, разделенных на 2 группы. Одной группы достаточно для питания, две группы используются, чтобы обеспечить продолжительную работу замка.

Внимание! Когда заряд батареи ниже 4,8V, при каждой разблокировке раздается голосовая подсказка «Батарея разряжена, замените все батареи». Немедленно замените все батареи и не смешивайте старые и новые батареи вместе при замене.

19. Придомовая территория общего пользования

Территория жилого дома оборудована детской игровой площадкой, пешеходными дорожками и ландшафтным озеленением. Территория жилого дома должна содержаться в чистоте. Оборудование детской площадки предназначено только для детей. Следите за сохранностью игрового оборудования и оперативно информируйте обслуживающую компанию о выявленных недостатках (дефектах).

Внимание! Выгул домашних животных на детских и спортивных площадках запрещается. Запрещено передвигаться по газонам, в т.ч. зимой, когда они покрыты снегом, это может привести к повреждению растений.

Не допускается вытаптывание газонов, пересадка, вырубка, а также новые посадки деревьев и кустарников, перепланировка с изменением сети дорожек и размещением оборудования.

На озелененных территориях запрещается:

- складировать любые материалы;
- устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;
- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников;

- посыпать не разрешенными к применению химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия,
- сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;
- ходить, сидеть и лежать на газонах, устраивать игры;
- разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;
- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта.

20. Санитарно-эпидемиологические требования

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире целом в доме.

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 условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
- содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек 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.

Внимание:

- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;

- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- Не допускается 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.

21. Переоборудование и перепланировка помещений

Переоборудование инженерных систем и перепланировка 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 перепланировке относятся:

- Перенос и разборка перегородок.
- Перенос и устройство дверных проёмов.
- Изготовление арок.
- Расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений.
- Устройство вновь или переоборудование существующих тамбуров.
- Устройство дополнительных кухонь и санузлов.

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочего);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;

- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке;
- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом;
- изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях в установленном порядке.

Лица, виновные в нарушении изложенного в настоящем паспорте порядка переоборудования и перепланировки помещений (квартир и нежилых помещений) в многоквартирных домах, могут привлекаться по заявлениям собственников помещений и управляющей (обслуживающей) организации в судебном и административном порядке к материальной и административной ответственности в соответствии с нормами жилищного и гражданского законодательства, законодательства об административных правонарушениях.

22. Гарантийный срок

Определения, используемые для целей гарантийного обязательства:

- **Недостаток** - нарушение потребительских свойств многоквартирного дома и квартиры (помещения), лишаящее собственника возможности использовать её (его) по назначению.
- **Гарантийный случай** - проявление Недостатка, связанное с нарушением требований, установленных нормативно-правовыми актами и документами, во время строительства многоквартирного дома.

Гарантийный срок на помещения для собственников, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры, равен 5 (пяти) годам и начинается со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой участнику долевого строительства квартиры, составляет 3 (три) года за исключением

технологического и инженерного оборудования на который производитель дает меньший срок гарантии. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком с Участником первого передаточного акта, или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;
- 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 (квартиры) помещения, в т.ч. повреждения фасада дома при монтаже внешних блоков кондиционеров;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (например заклеивание вентиляционной решетки и пр.);

- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры (помещения) собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока;
- недостатки, возникшие вследствие нарушения правил и условий настоящей инструкции.

23. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция содержит общие требования и рекомендации к эксплуатации помещений в многоквартирном жилом доме и указанные в ней сведения не являются исчерпывающими и собственники (наниматели, арендаторы) помещений в любом случае должны ознакомиться и руководствоваться следующими документами:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ).
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ).
3. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года №170).
4. «ПРАВИЛА пользования жилыми помещениями» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года №25).
5. «ПРАВИЛА содержания общего имущества в многоквартирном доме» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491).
6. Федеральный закон от 21.12.1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» «Правила противопожарного режима в Российской Федерации» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 года №390).
7. СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям.
8. СанПиН 2.1.4.2496-09. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения

9. СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.
10. ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
11. ГОСТ 22233-01, ГОСТ 8617-81. Профили прессованные из алюминиевых сплавов для светопрозрачных ограждающих конструкций. Технические условия.
12. ГОСТ 30777-2001 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.
13. РЭЖФ-99-03 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда.
14. Приказ Минэнерго России от 24.03.2003 г. № 115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок».
15. МДК 3-02.2001 Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации (утверждены Приказом Госстроя России от 30.12.1999 г. №168).
16. Свод правил СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные" Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003.
17. Свод правил СП 50.13330.2012 "СНиП 23-02-2003. Тепловая защита зданий". Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003.
18. Свод правил СП 124.13330.2012 "СНиП 41-02-2003. Тепловые сети". Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003.

Паспорт по эксплуатации помещений в многоквартирном жилом доме получил:

Помещение (квартира) № _____

_____/_____/_____
(подпись) (Фамилия, Имя, Отчество)

_____/_____/_____
(подпись) (Фамилия, Имя, Отчество)

_____/_____/_____
(подпись) (Фамилия, Имя, Отчество)

_____/_____/_____
(подпись) (Фамилия, Имя, Отчество)

« _____ » _____ 202__ года
(число) (месяц)

Инструкция по эксплуатации помещений (квартир) в многоквартирном жилом доме составлена в 2-х экземплярах: 1 экземпляр - для Застройщика, 1 экземпляр - для Собственника помещения.