

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСВА



ООО «УК «ЕНИСЕЙ»
2023г.

Оглавление

Глава 1 Общие положения	2
Глава 2 Правила эксплуатации основных конструкций здания	2
2.1 Окна.....	4
2.2 Входная дверь.....	38
Глава 3 Правила эксплуатации инженерных систем.....	39
3.1 Электроосвещение, электрооборудование	39
3.2 Системы связи	39
3.3 Вентиляция	41
3.4 Центральное отопление.....	41
3.5 Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование	42
3.6 Сбор мусора.....	42
3.7 Лифты.....	43
Глава 4 Санитарно-эпидемиологические требования	43
Глава 5 Сведения о приборах учета	44
Глава 6 Требования пожарной безопасности	44
6.1 Основные понятия:	44
6.2 Оповещение о пожаре.....	45
6.3 Порядок действий при пожаре.....	47
Глава 7 Переоборудование и перепланировка	47
Глава 8 Гарантийные обязательства	49

Глава 1 Общие положения

Настоящая инструкция по эксплуатации разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и содержит необходимую информацию для комфортного и безопасного проживания в Жилом Комплексе «Прайм Тайм» (далее - «Жилой комплекс»), правила и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства - квартиры (далее – жилые помещения), входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, элементов отделки (при их наличии).

Требования по безопасности и эксплуатации, указанные в положениях настоящей инструкции, являются обязательными к выполнению всеми лицами, принявшими объект долевого строительства по передаточному акту (далее - Собственниками), а также членами их семей, совместно проживающими гражданами, гостями, арендаторами, посетителями, нанятыми работниками и прочими лицами, прямо или косвенно имеющими отношение к нахождению на территории жилого комплекса или в его помещениях (далее – пользователи Жилого комплекса). Собственники обязаны проинформировать пользователей Жилого комплекса о требованиях безопасности Жилого комплекса. Собственники несут ответственность за не информирование (неполное или недостаточное информирование) пользователей Жилого комплекса.

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»; закона РФ от 01.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей»; действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в объектах долевого строительства, осуществляемых самими Собственниками или привлеченными им третьими лицами, Собственники обязуются принять к исполнению данную Инструкцию. Собственники и пользователи Жилого комплекса несут ответственность за соблюдение и выполнение требований безопасности при проживании и эксплуатации объектов долевого строительства Жилого комплекса.

После подписания передаточного акта Собственники несут ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию жилых помещений Жилого комплекса.

Собственники обязаны поддерживать жилые помещения Жилого комплекса в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы других Собственников, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в Жилом комплексе.

Собственники в рамках договора с управляющей организацией обязаны осуществлять совместный осмотр объекта долевого строительства на предмет надлежащего обслуживания всех видов коммуникаций в них и инженерно-технического оборудования в соответствии с требованиями настоящей инструкции и действующих регламентов.

Собственники жилых помещений Жилого комплекса или управляющая организация обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание, и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации здания.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий определены в соответствии с требованиями постановления Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

Глава 2 Правила эксплуатации основных конструкций здания

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 №4218-1 «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 и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии с пунктом 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, включает в себя:

- a) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- b) осмотры;
- c) подготовка к сезонной эксплуатации;
- d) текущий ремонт;
- e) капитальный ремонт.

Техническое обслуживание Жилого комплекса включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт Жилого комплекса включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Собственники жилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния жилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

Конструктивная схема здания представляет собой каркасную многоэтажную рамную систему, состоящую из железобетонных, стен лестничных клеток и лифтовых шахт, пилонов и плит перекрытий и покрытия.

Фундаменты подземной части здания предусмотрены в виде сплошных железобетонных монолитных плит толщиной 400мм.

Колонны подземного этажа – монолитные железобетонные сечения 1200x250 мм.

Сены лестничных клеток и лифтовых шахт – монолитные железобетонные толщиной 200мм.

Плита перекрытия на отметке -1,450 – монолитная железобетонная безбалочная толщиной 400мм.

Плита ramпы – монолитная железобетонная толщиной 300мм.

Лестничные марши и площадки – монолитные железобетонные.

Стены лестничных клеток – монолитные железобетонные толщиной 200мм. Стены лифтовых шахт – монолитные железобетонные толщиной 200мм.

Плиты перекрытия типовых этажей – монолитные железобетонные толщиной 250мм.

Стены внутриквартирные (за исключением монолитных железобетонных участков) – выполнен из газобетонных блоков толщиной 200 мм (марки D600)

При закладке водопроводных стояков должен быть предусмотрен люк для доступа к приборам учета с возможностью их осмотра и замены в случае неисправности.

При закладке канализационных стояков должен быть предусмотрен люк для доступа к ревизии.

В здании предусмотрены следующие системы общеобменной вентиляции:

- общеобменная механическая вентиляция подземного этажа;
- общеобменная вентиляция технических помещений;
- Вытяжная вентиляция механическая и естественная жилых помещений.

Кровля - не эксплуатируемая.

С целью сохранения архитектурного облика фасада здания и работоспособности всех инженерных систем в жилом комплексе запрещается:

- Устанавливать на фасаде здания лебёдки, блоки, другие аналогичные устройства и их крепления к инженерным коммуникациям, для подъёма материалов и уборки мусора.
- Изменения внешнего вида фасадов (пробивкой или заделкой оконных или дверных проемов, остекление с изменением формы окон, тональности стекол, рисунка переплетов, а также самовольное остекление балконов и лоджий)
- Производить какие-либо работы, которые изменяют или затрагивают ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО, в том числе:
 - несущие конструкции здания (фундамент, стены, перекрытия, колонны и пр.);
 - кровлю здания;
 - места общего пользования и их внешний вид;
 - инженерные системы здания (отопления, кондиционирования и вентиляции, противопожарные системы, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, слаботочные системы).
- Устанавливать на фасадах здания системы связи, кондиционирования, вентиляции, TV-антенны, охранные системы, защитные жалюзи и другие системы и приспособления, установка которых связана с креплением к фасаду.
- Проводить работы, связанные с изменением разводки инженерных коммуникаций (системы отопления, стояков водоснабжения и канализации), а также с изменением несущих и ограждающих (фасадные стены) конструкций.
- Переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.
- Прокладывать внутренние сети водопровода и канализации через вентиляционные шахты.
- Сливать и сбрасывать в домовые системы канализации жидкие и твёрдые строительные отходы.

Внимание:

Не допускается производить работы по устройству дополнительных отверстий, проемов, ниш в монолитных железобетонных конструкциях стен, перекрытий.

Не допускается размещать санузлы, душевые, ванны, кухни, стиральные и посудомоечные машины и т.п. без производства гидроизоляции полов.

2.1 Окна

Ограждающие конструкции для остекления балконов выполняется из системных алюминиевых профилей системы КП-40 СИАЛ глубиной - 40 мм. Цвет алюминиевых профилей RAL7001. Цвет отливов, нащельников, находящихся в зоне видимости, RAL7001 – для наружных, RAL7001 – для внутренних.

В качестве заполнения использовано:

- Стекло листовое прозрачное 5 мм М5 (ГОСТ 111-2001);
- Стекло безопасное 5мм закаленное (в качестве нижнего заполнения витражей);
- Сэндвич панель 5мм (Лист оц. 0,55мм окраска ПВХ 4 мм Лист оц. 0,55мм RAL7001);
- Стекло 5мм стемалит RAL7001 (в качестве заполнения витражей в зоне плиты перекрытия).

Конструкции окон с 3-го по 14-й этаж выполняются из ПВХ-профилей системы VEKA Softline 70. Открывание притворов внутрь помещения.

Все поворотно-откидные створки (в отдельно стоящих оконных блоках и в составе балконных блоков), а также створки окон ОК-3 и ОК-3* снабжены механизмом микропроветривания.

Цвет конструкций серый (ламинация) с наружной стороны, белый с внутренней стороны. Цвет фурнитуры – в цвет конструкции.

В качестве светопрозрачного заполнения используются стеклопакеты по ГОСТ 24866-99 «Стеклопакеты клееные строительного назначения» 32 мм (4М1-10-4М1-10-4М1LoWE) для всех конструкций.

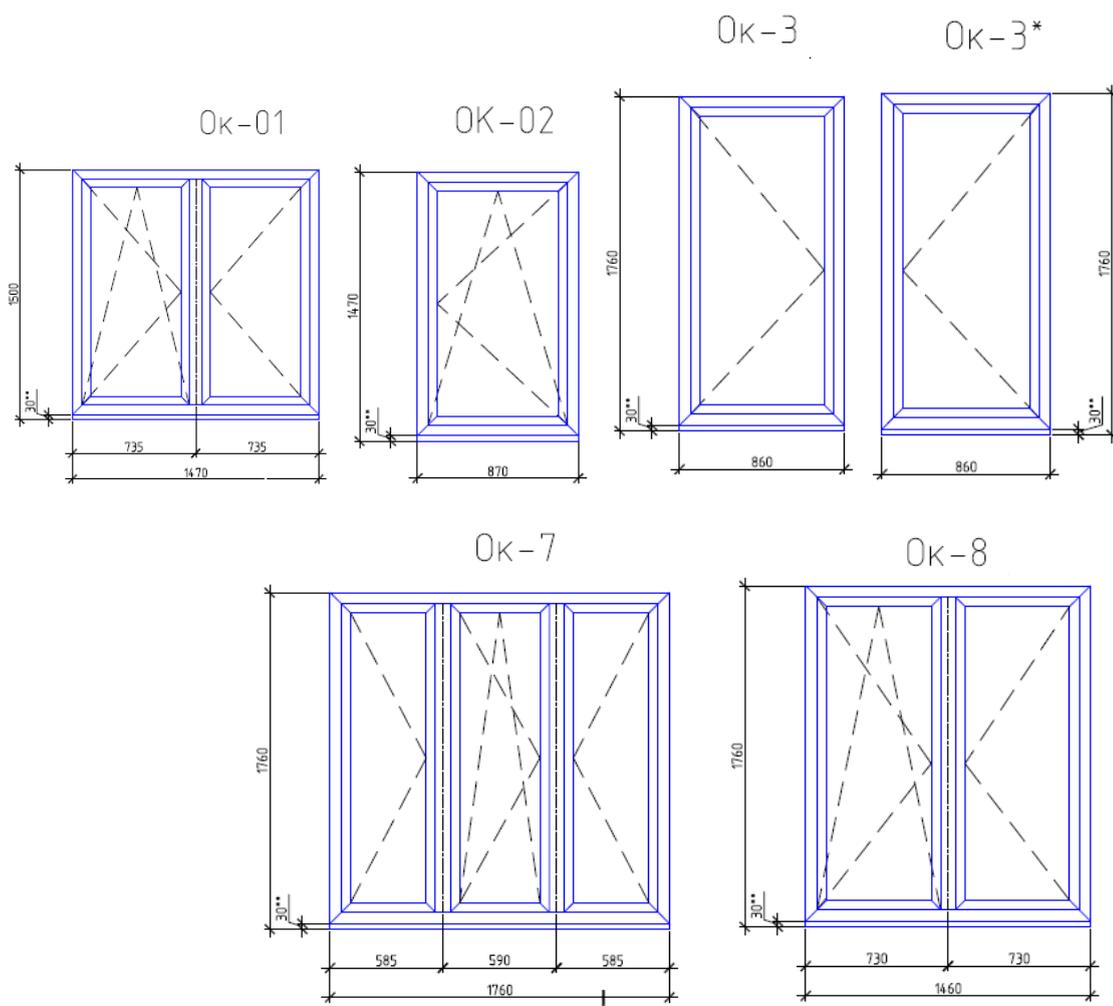
В качестве нижнего заполнения балконных дверей используются стеклопакеты толщиной 32 мм (4 Зак.-10-4М1-10-4 ТорNT(Зак)).

Окна и балконные блоки 2-го и 15-го этажей выполняются из системных алюминиевых систем ALUTECH оконно-дверных серий W62 b W72.

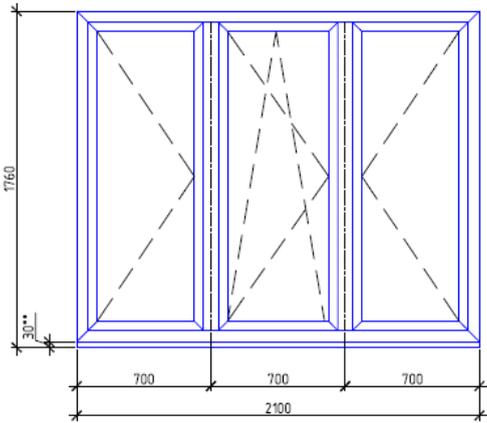
В окнах и балконных блоках 2-го и 15-го этажа в качестве заполнения использовать:

- Стеклопакет прозрачный СПД 32 мм 4мм-10-4мм-10-И4мм (в качестве верхнего и нижнего заполнения оконных блоков (кроме ОК-3*с/п), нижнего заполнения оконных блоков ОК-3*с/п, верхнего и среднего заполнения дверных блоков);
- Стеклопакет прозрачный СПД 32мм 4мм зак.-10Аг-4мм-10-4ммТорNT (зак.) (в качестве нижнего заполнения дверных блоков);
- Сэндвич панель 32мм СТ.оц. 0,7мм RAL7001-30мм Минераловатный утеплитель $>75\text{кг/м}^3$ –Ст. оц. 0,7мм RAL7001 (в качестве верхнего заполнения оконных блоков ОК-3*с/п).

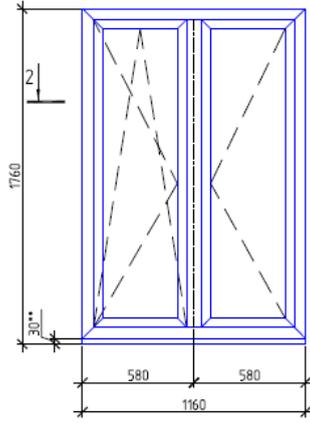
Типы окон и балконных блоков с 3-го по 14-й этаж:



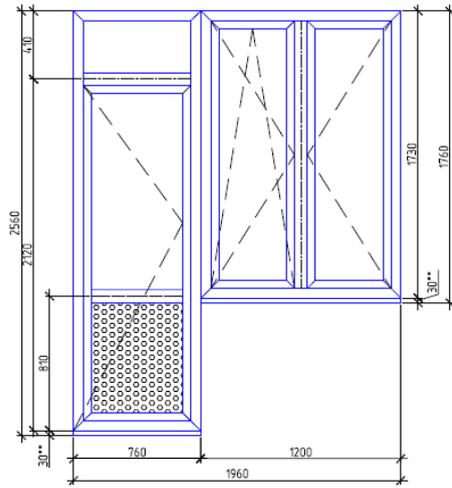
OK-9



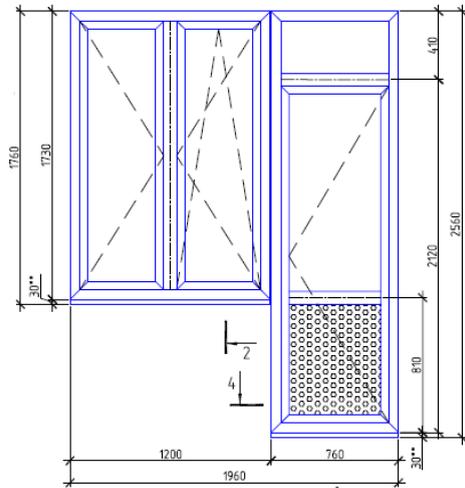
OK-9*



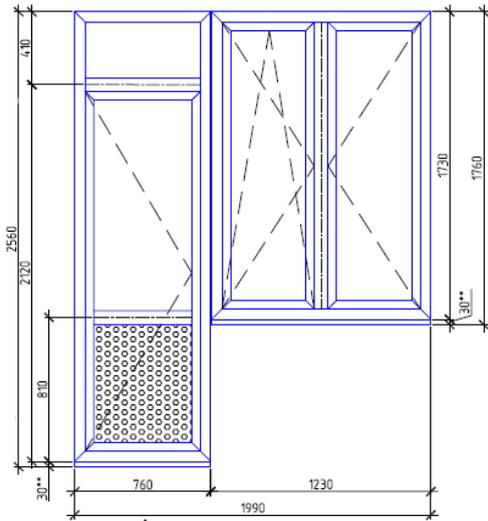
БП-1



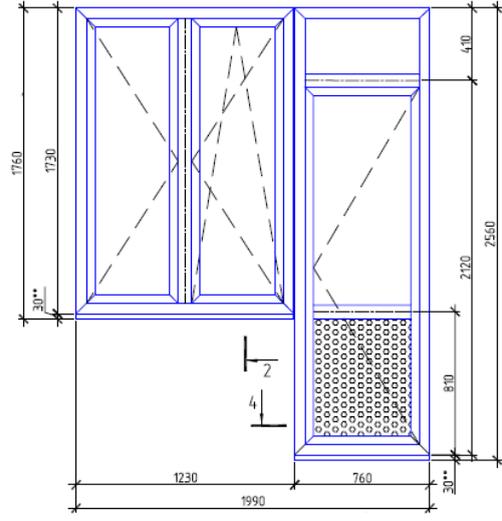
БПл-1

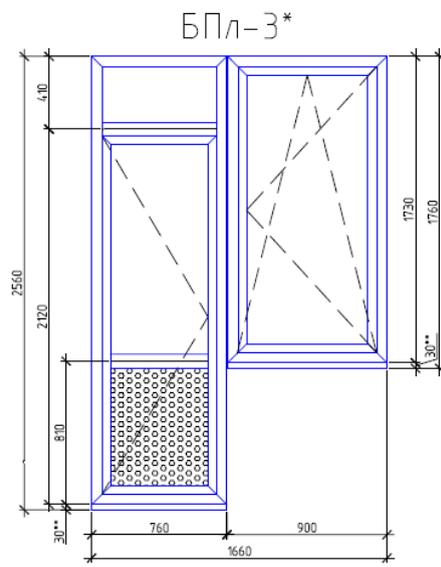
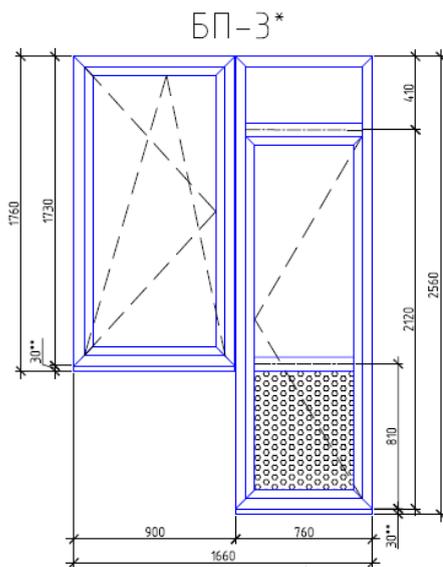
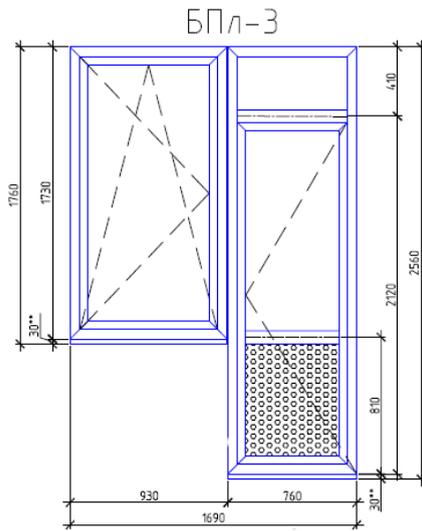
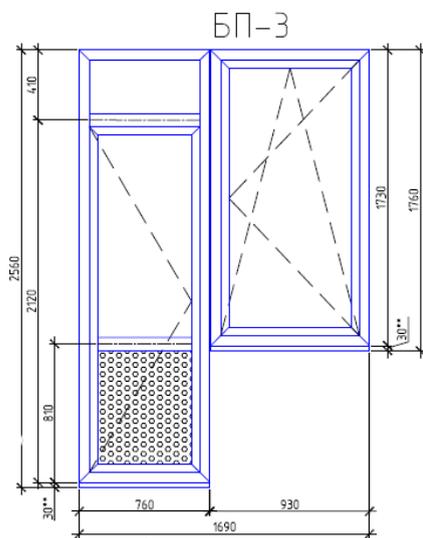
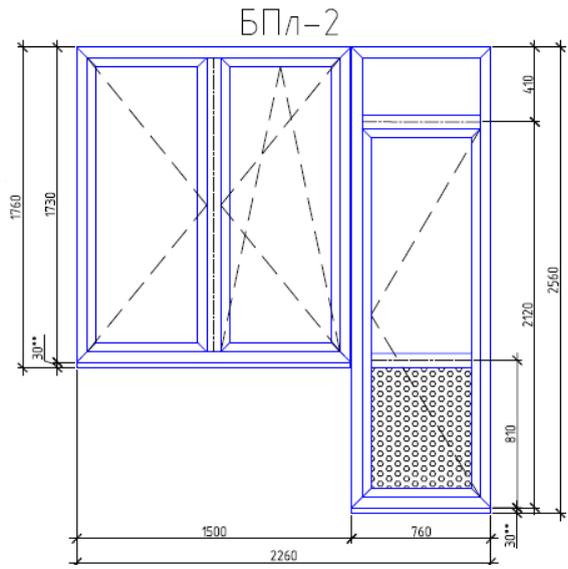
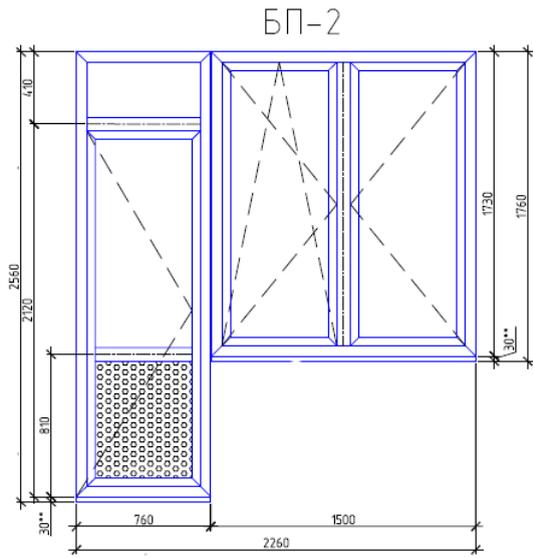


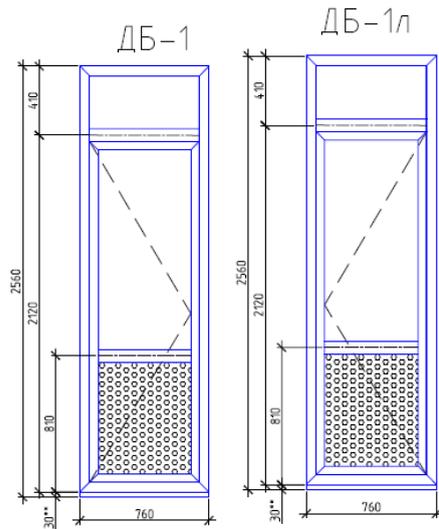
БП-1*



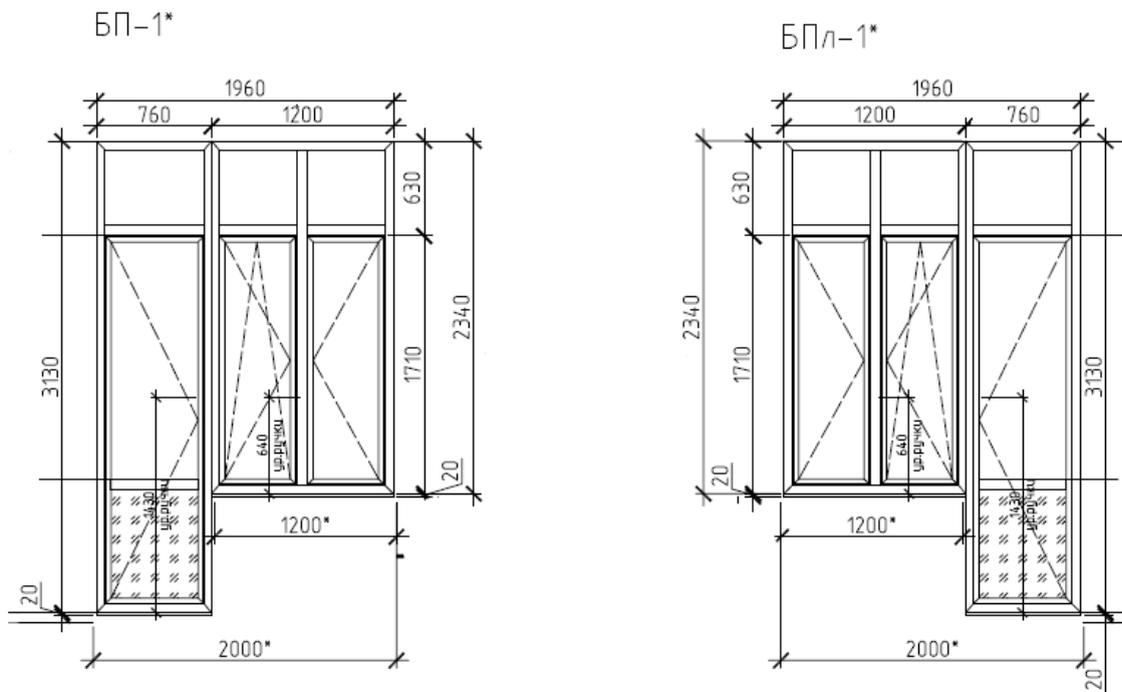
БПл-1*



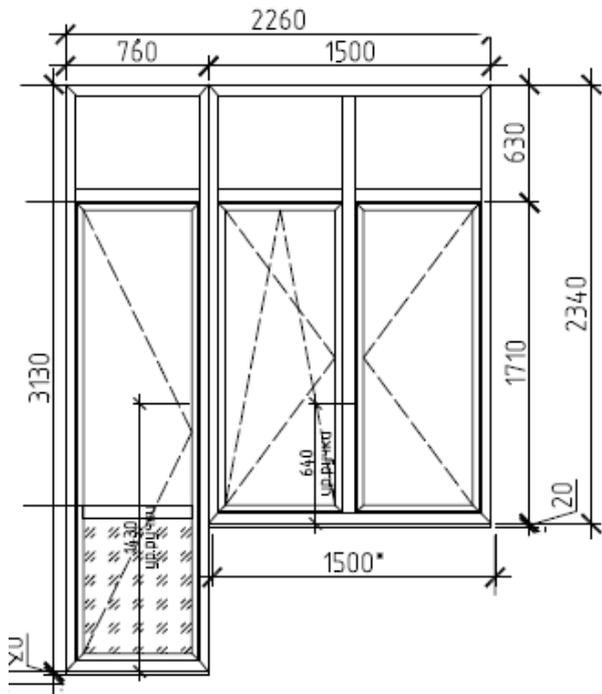




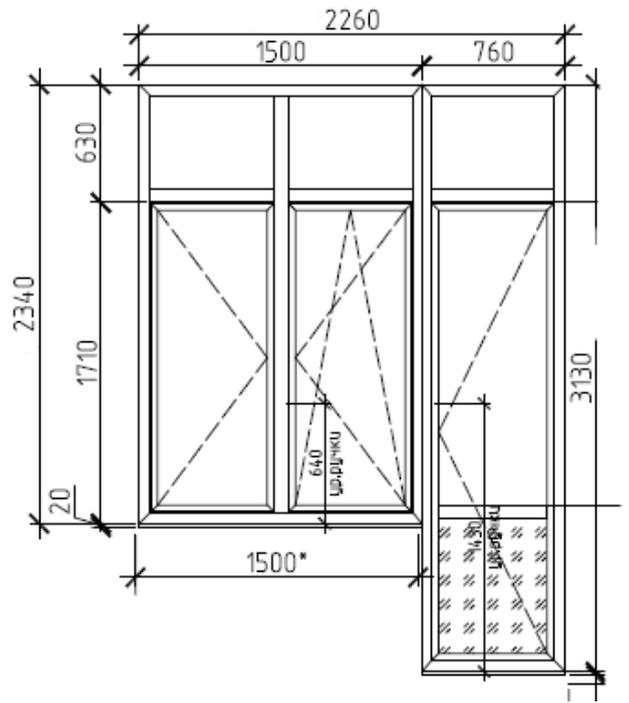
Типы окон и балконных блоков 2-го и 15-го этажей:



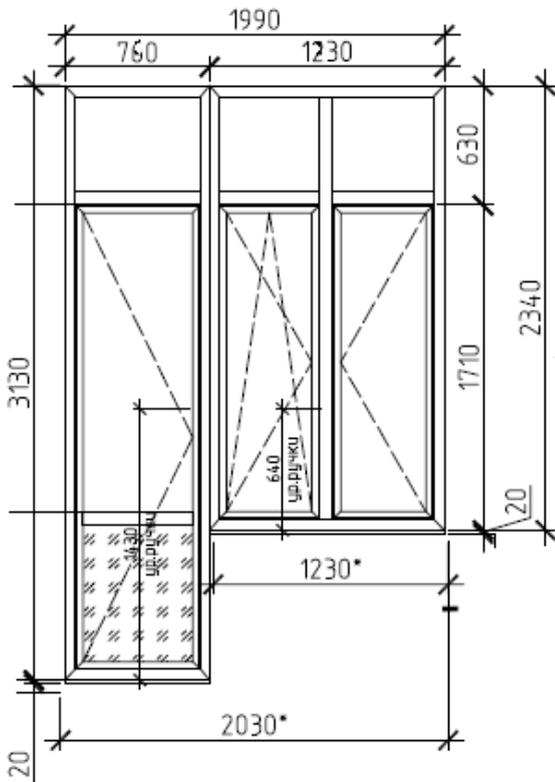
БП-2*



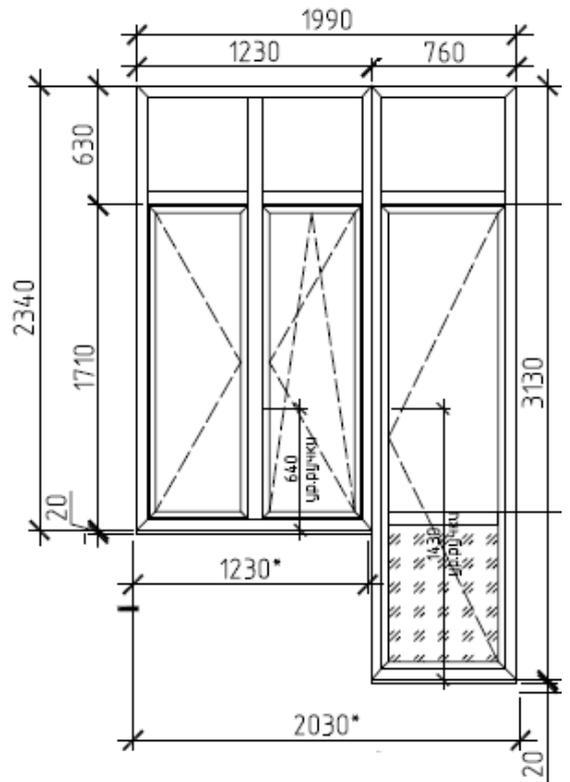
БПл-2*



БПП-1*

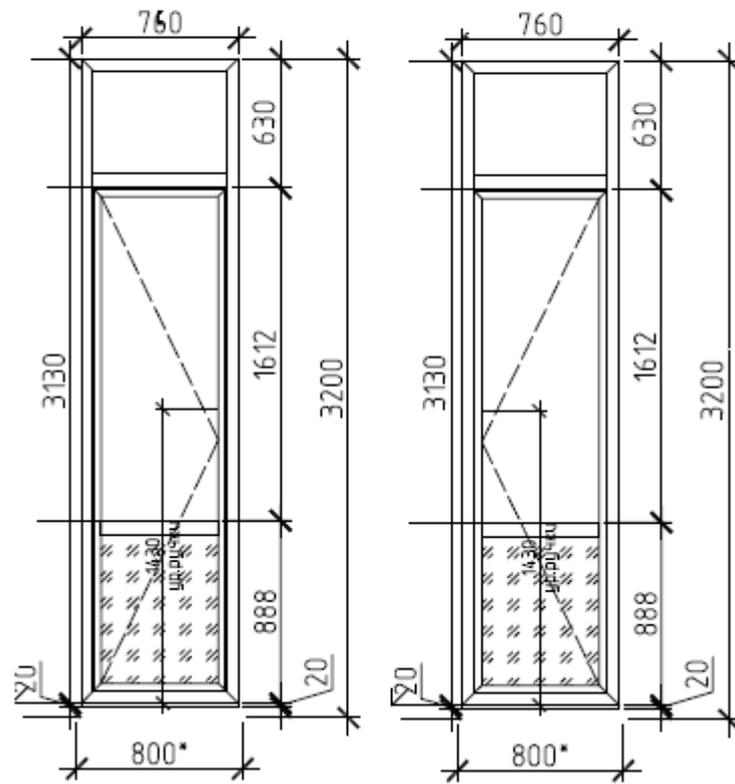


БП-1л*

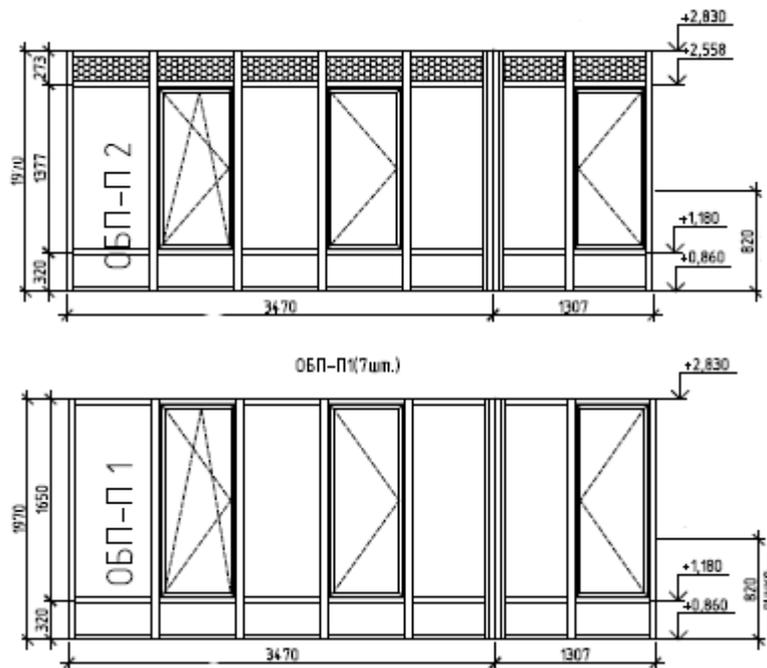


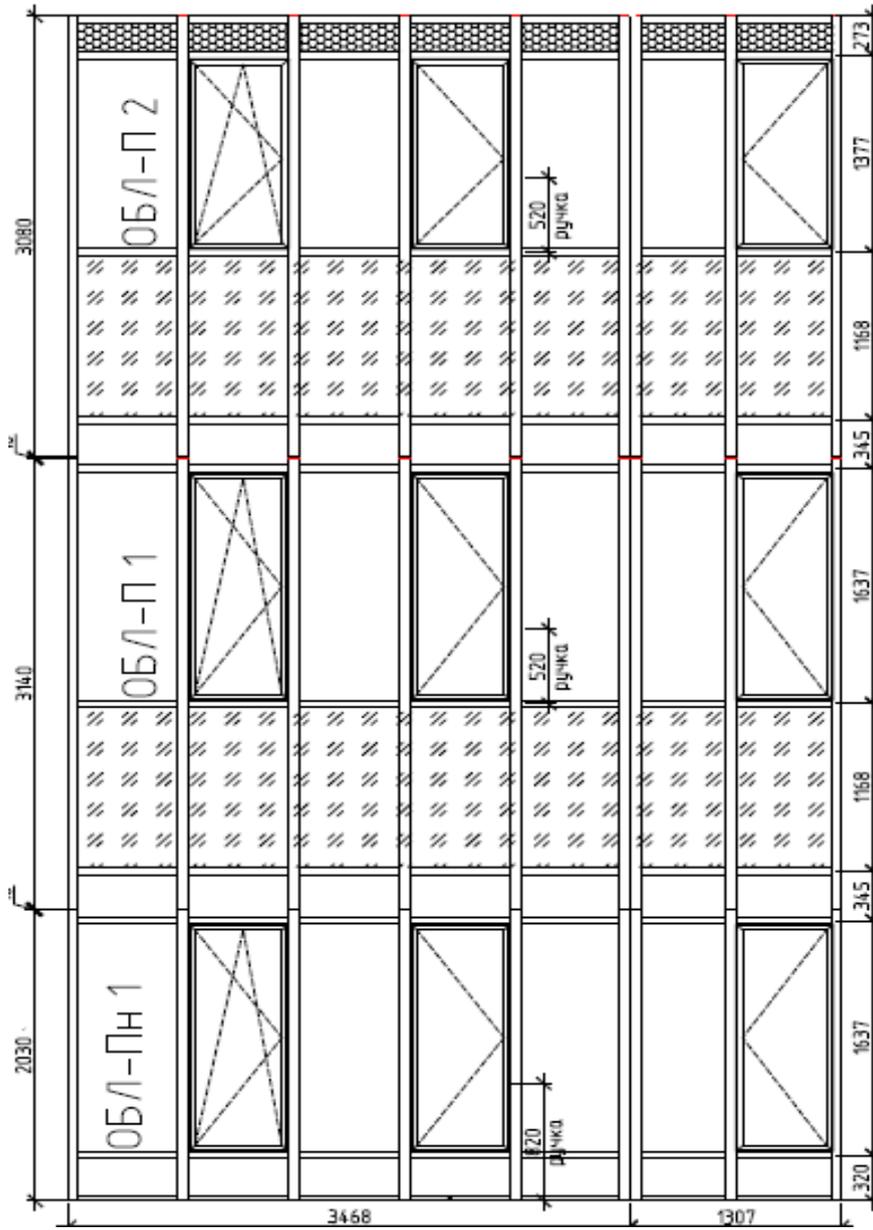
БП-3*

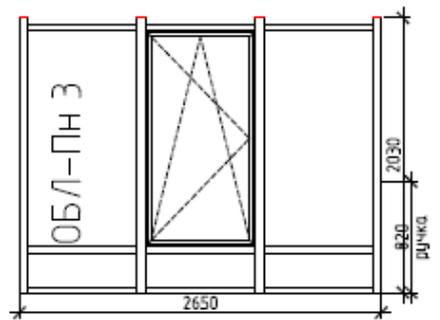
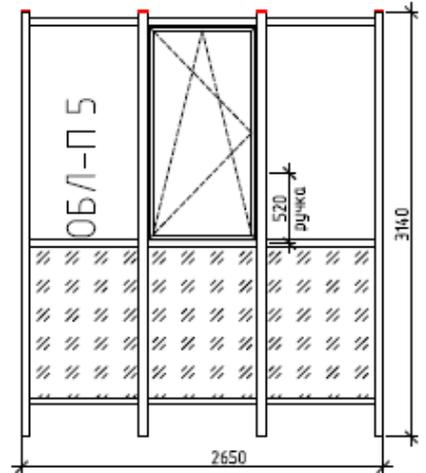
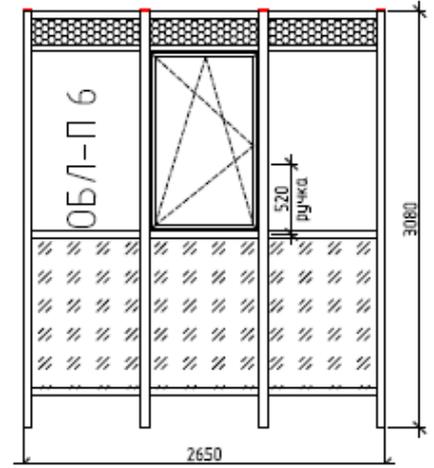
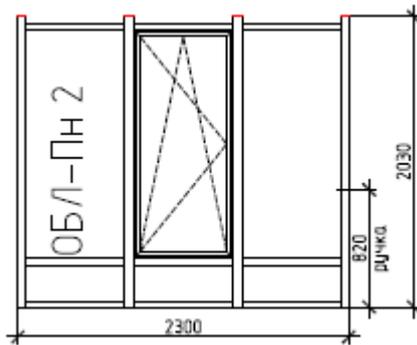
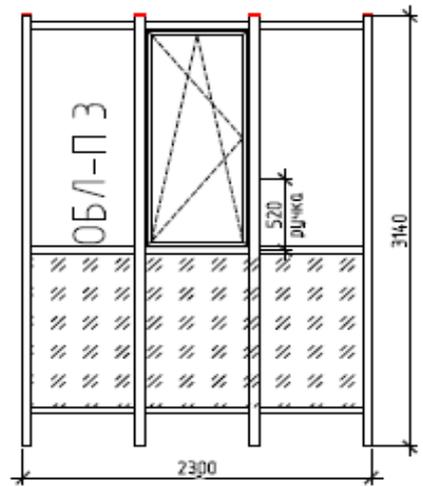
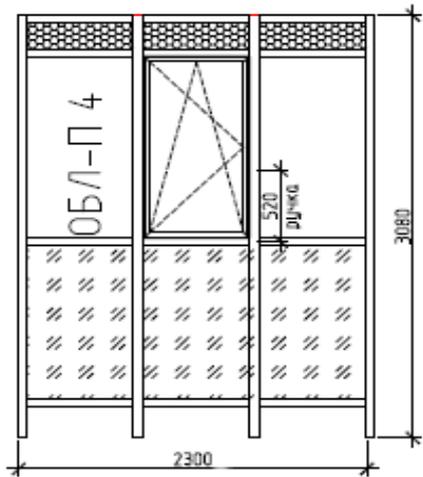
БП-3Л*



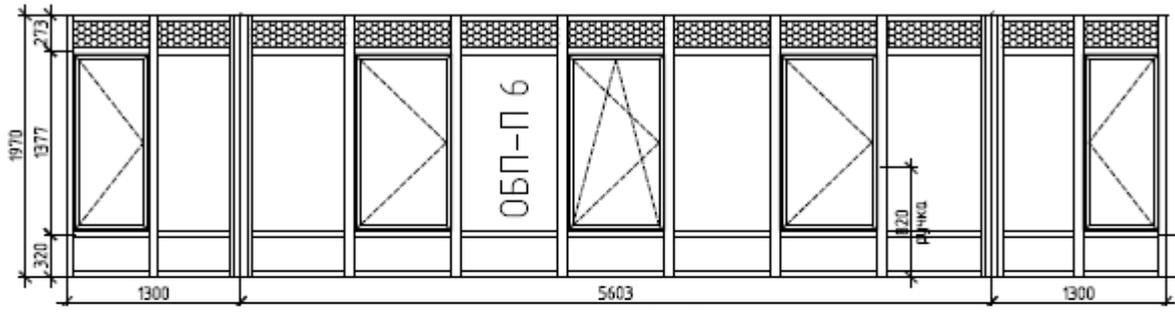
Ограждающие конструкции для остекления балконов:



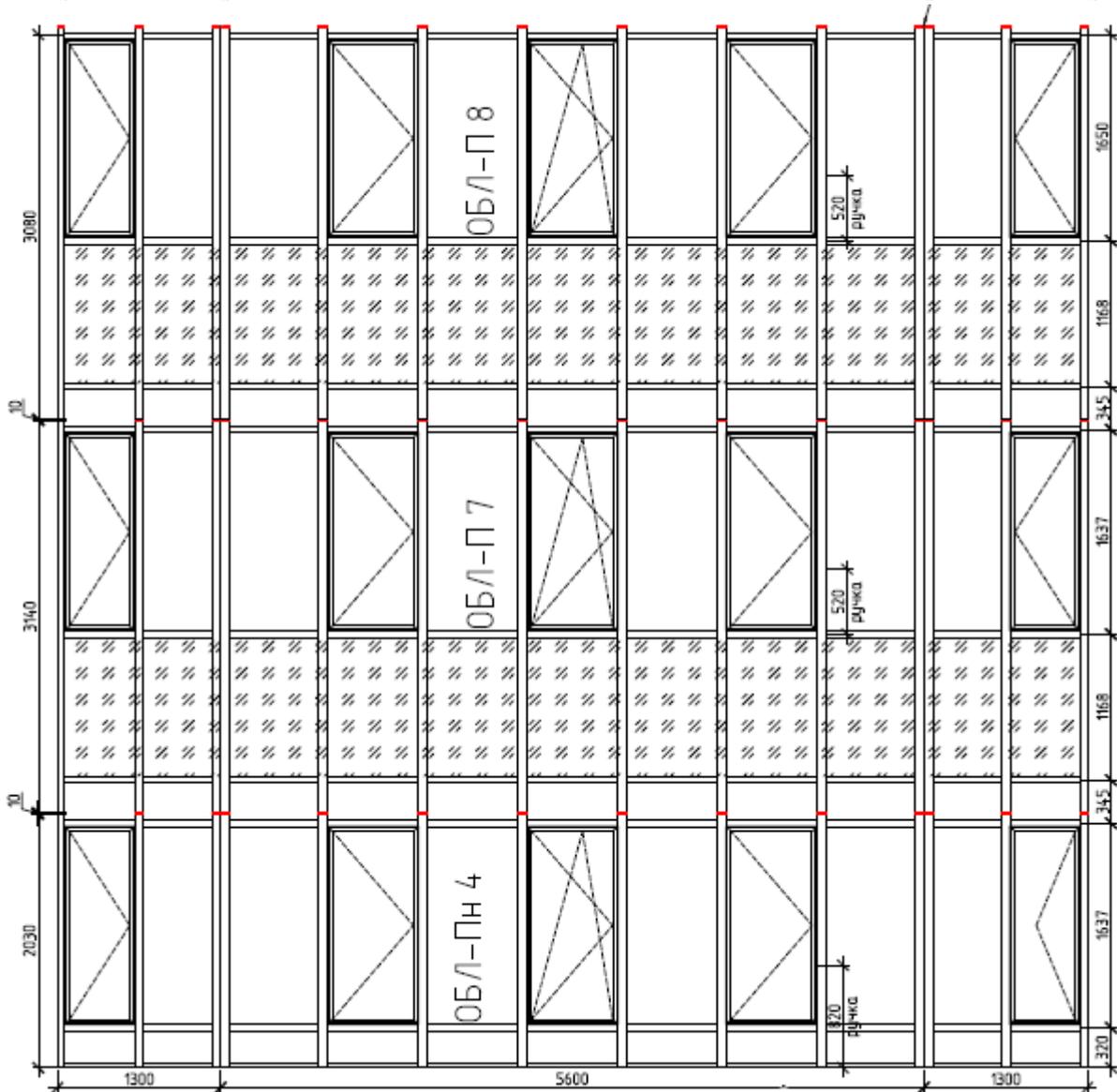
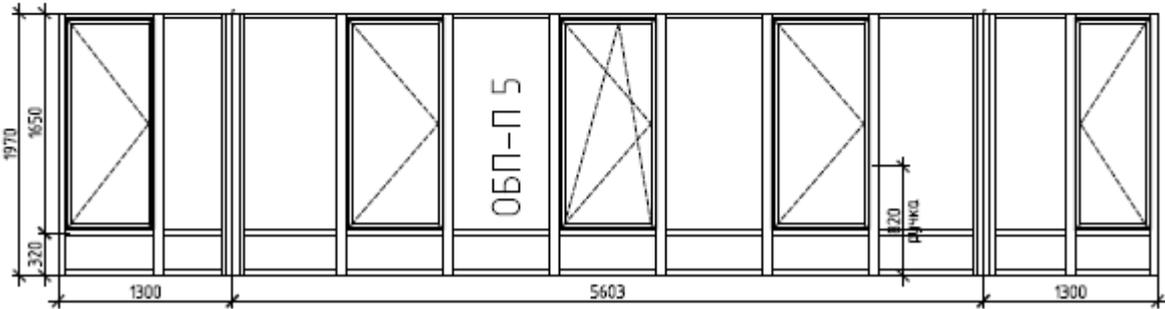


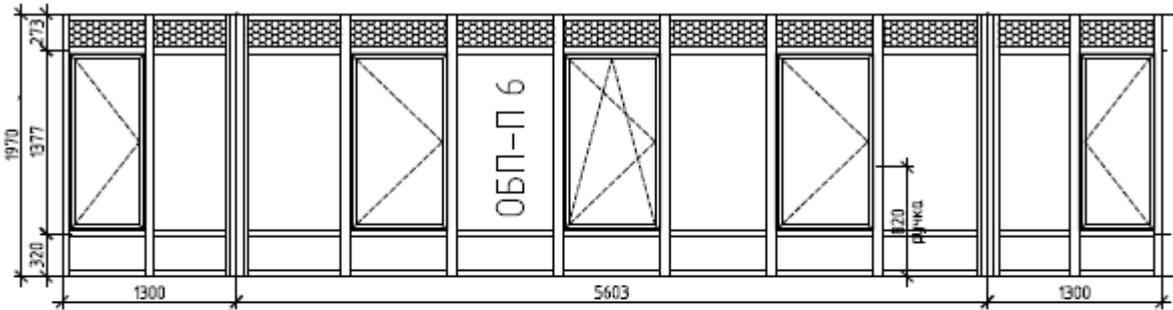
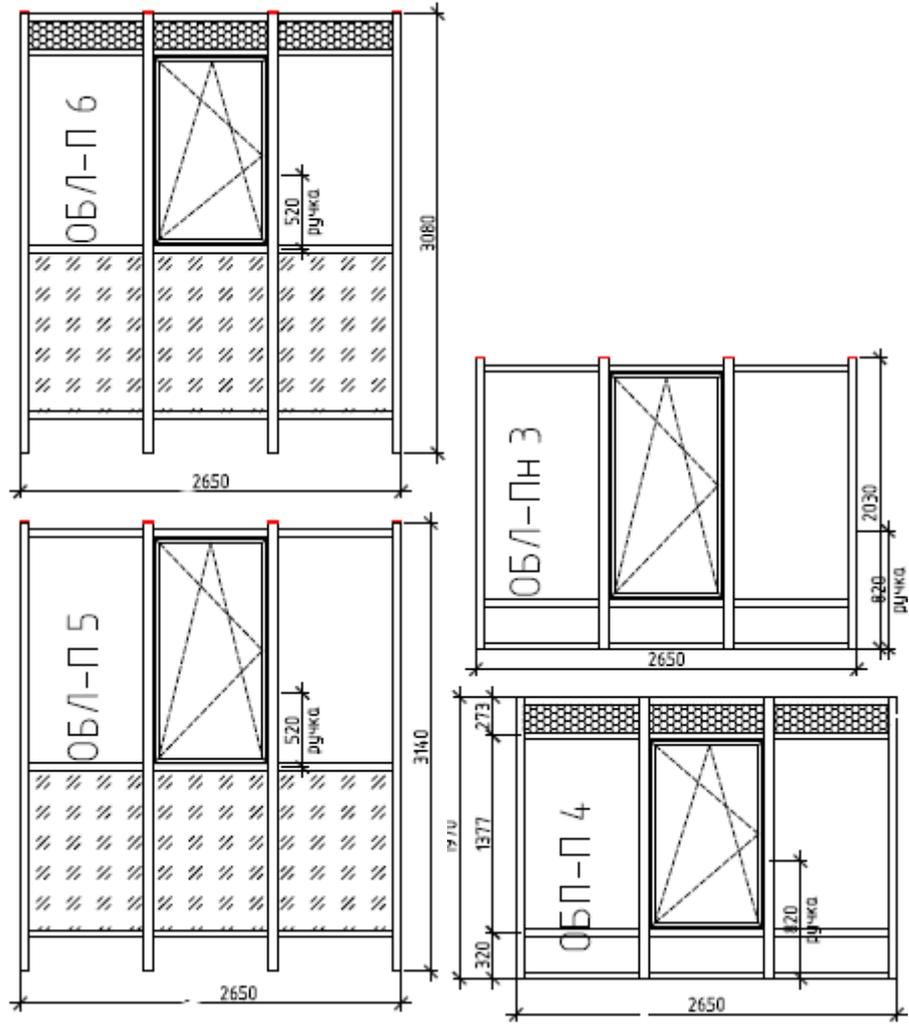


ОБП-П6(2шт.)

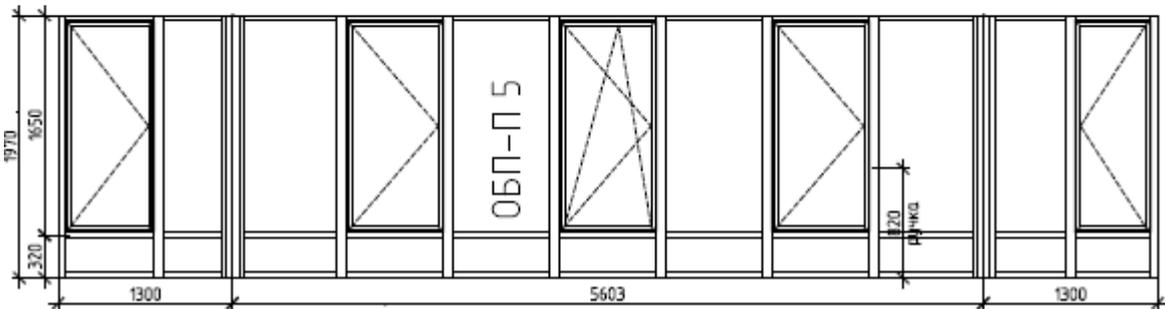


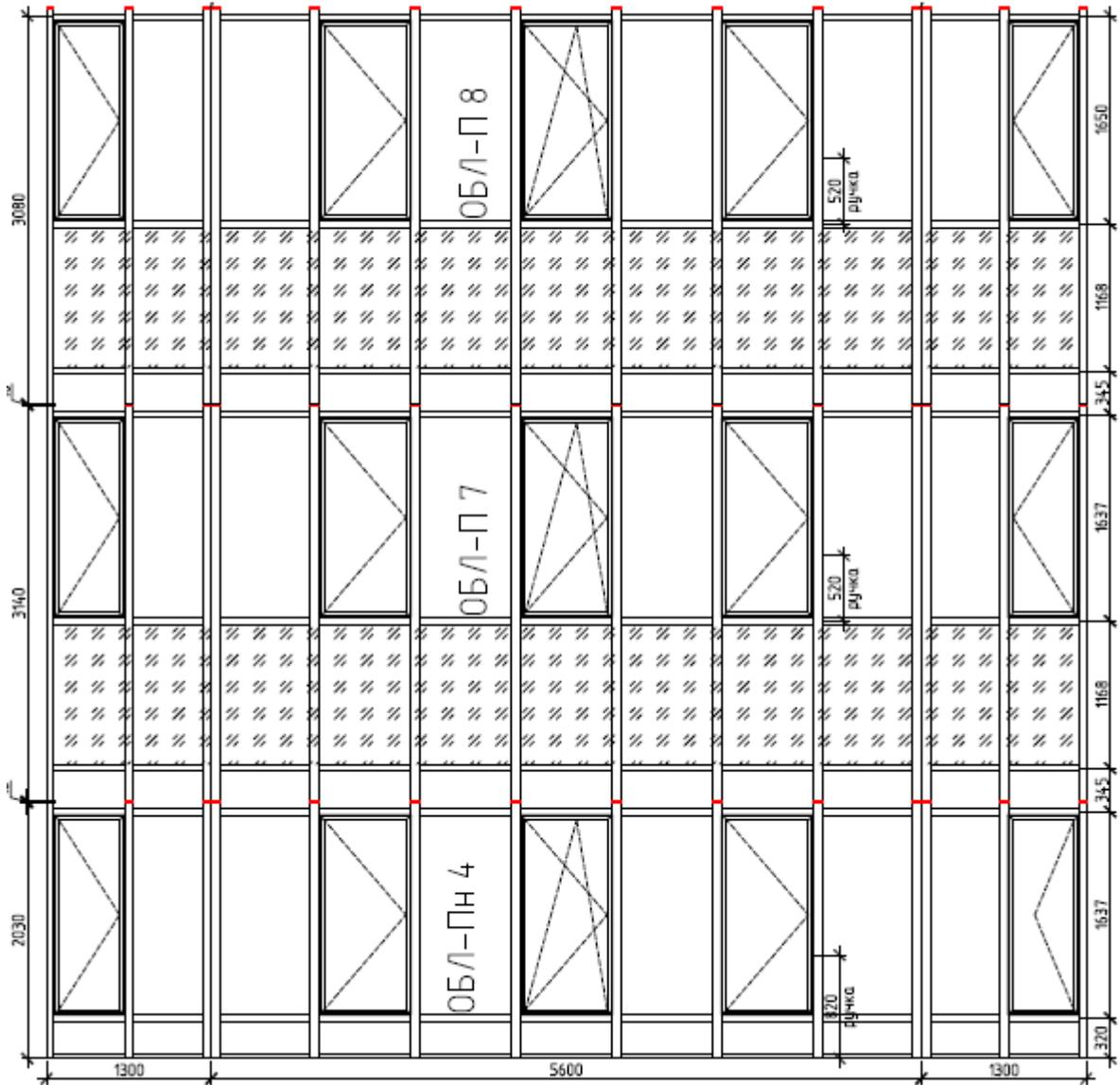
ОБП-П5(7шт.)

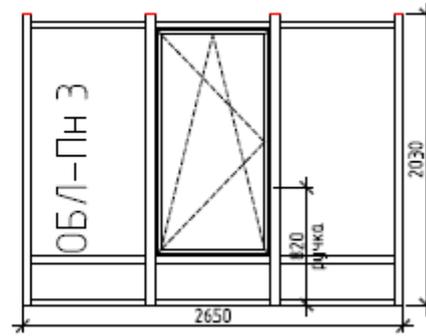
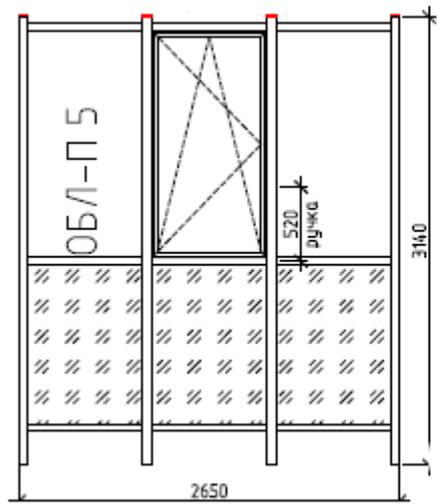
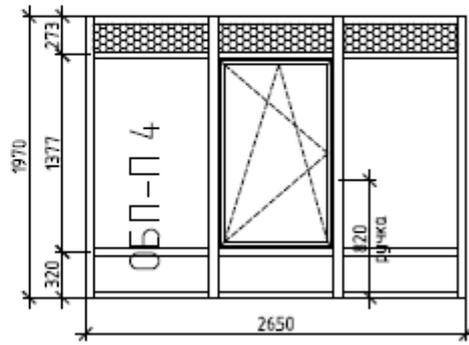
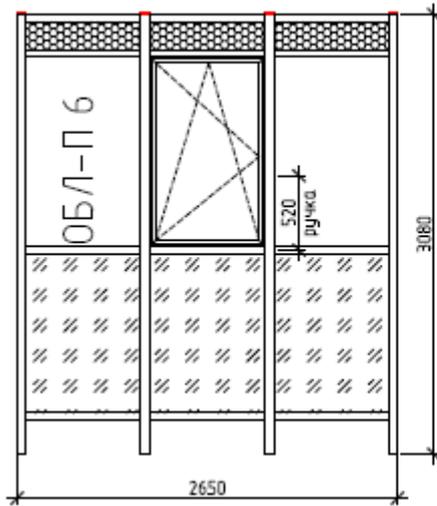




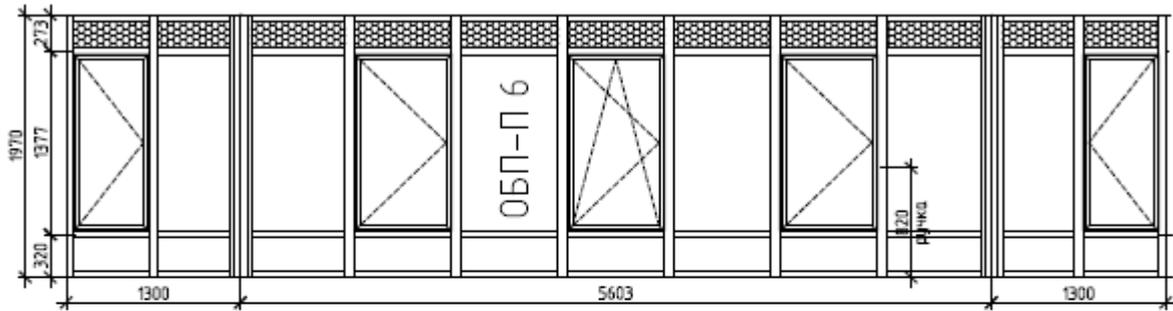
ОБП-П5(7шт.)



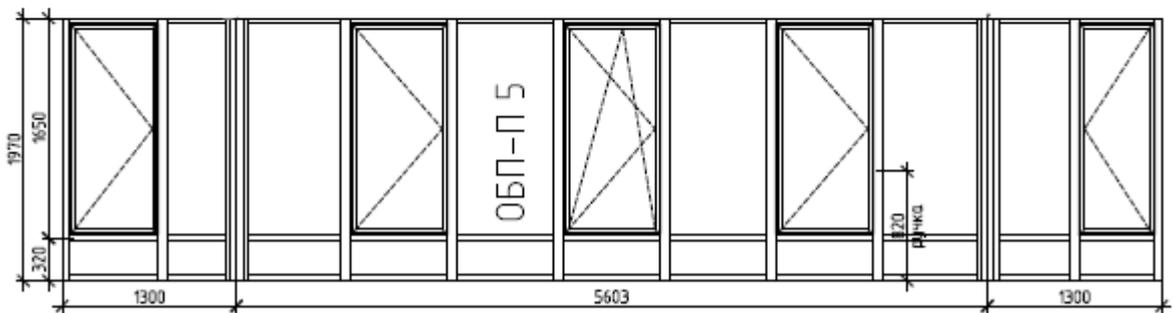


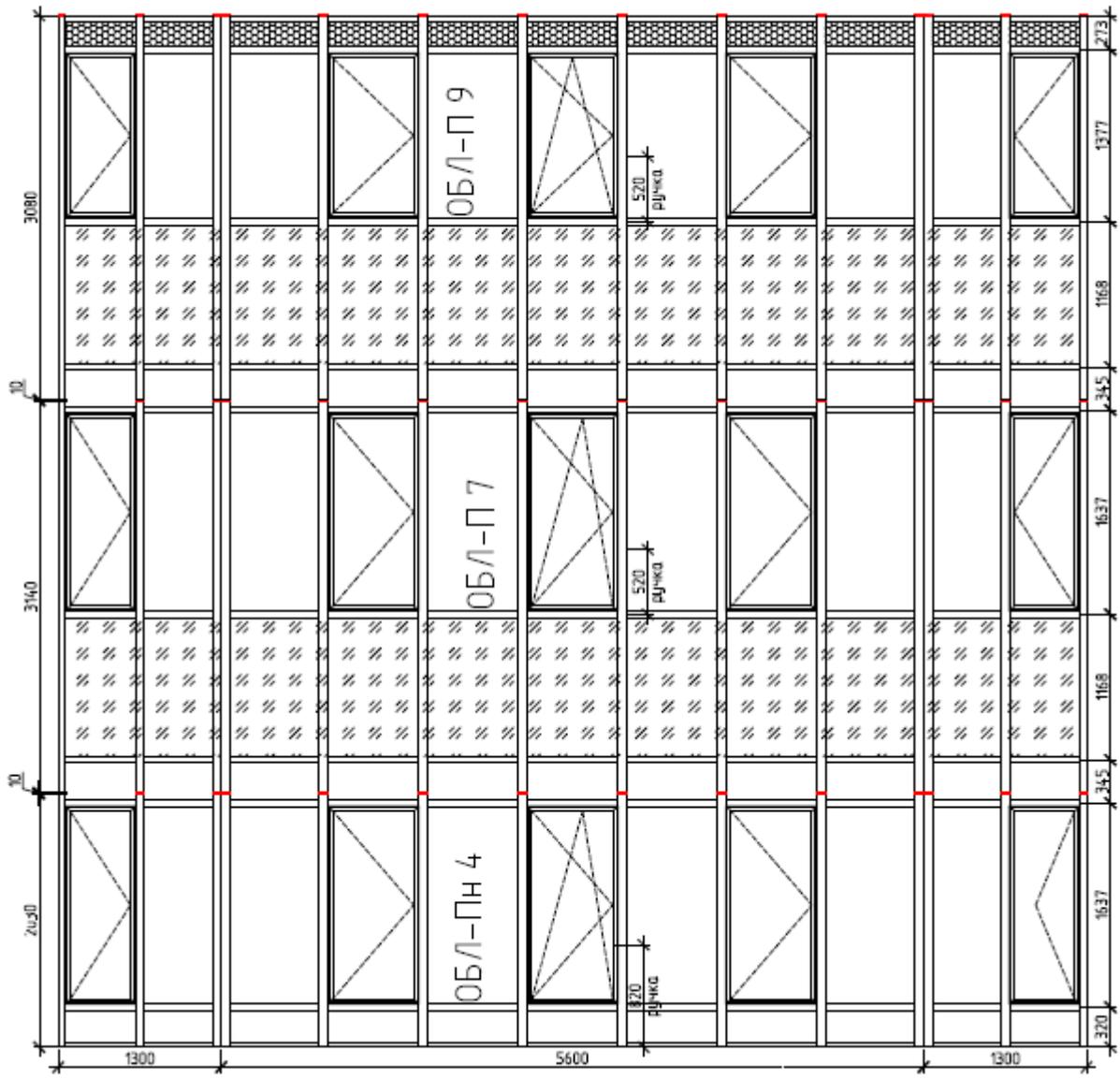


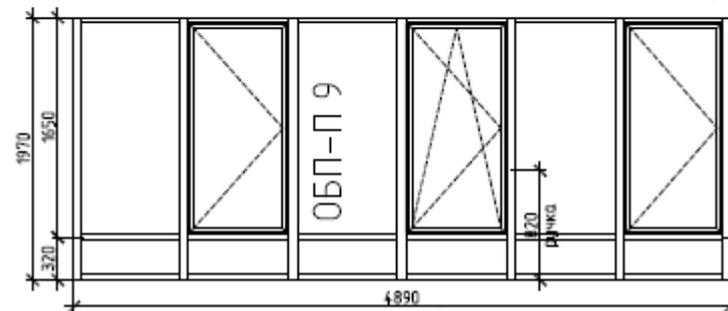
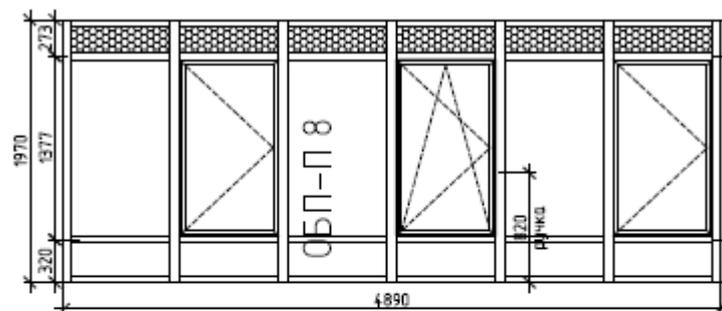
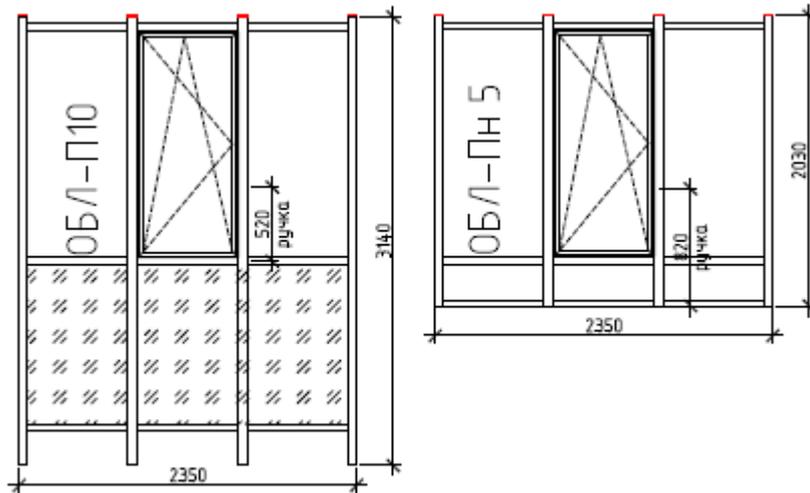
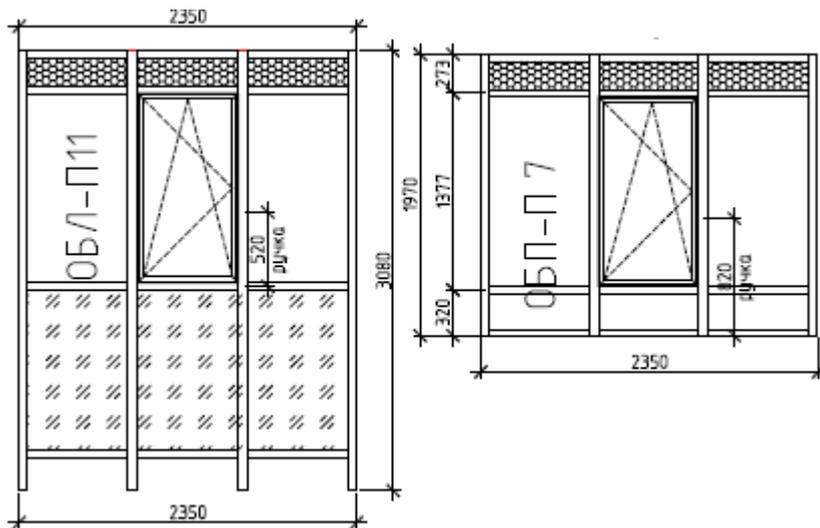
ОБЛ-П6(2шт.)

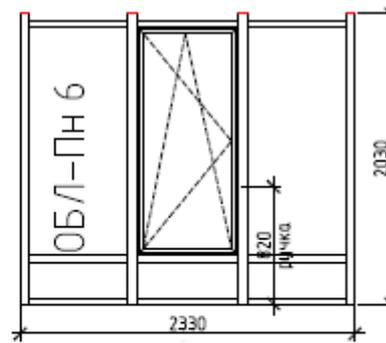
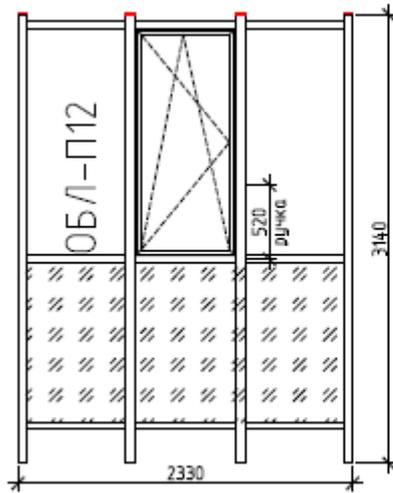
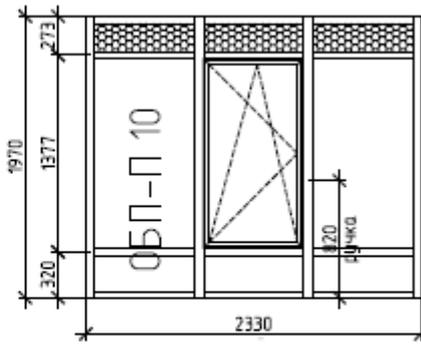
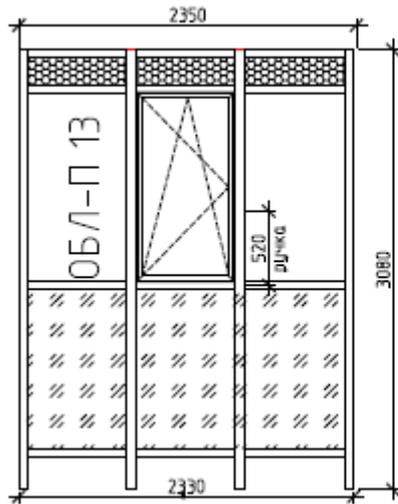


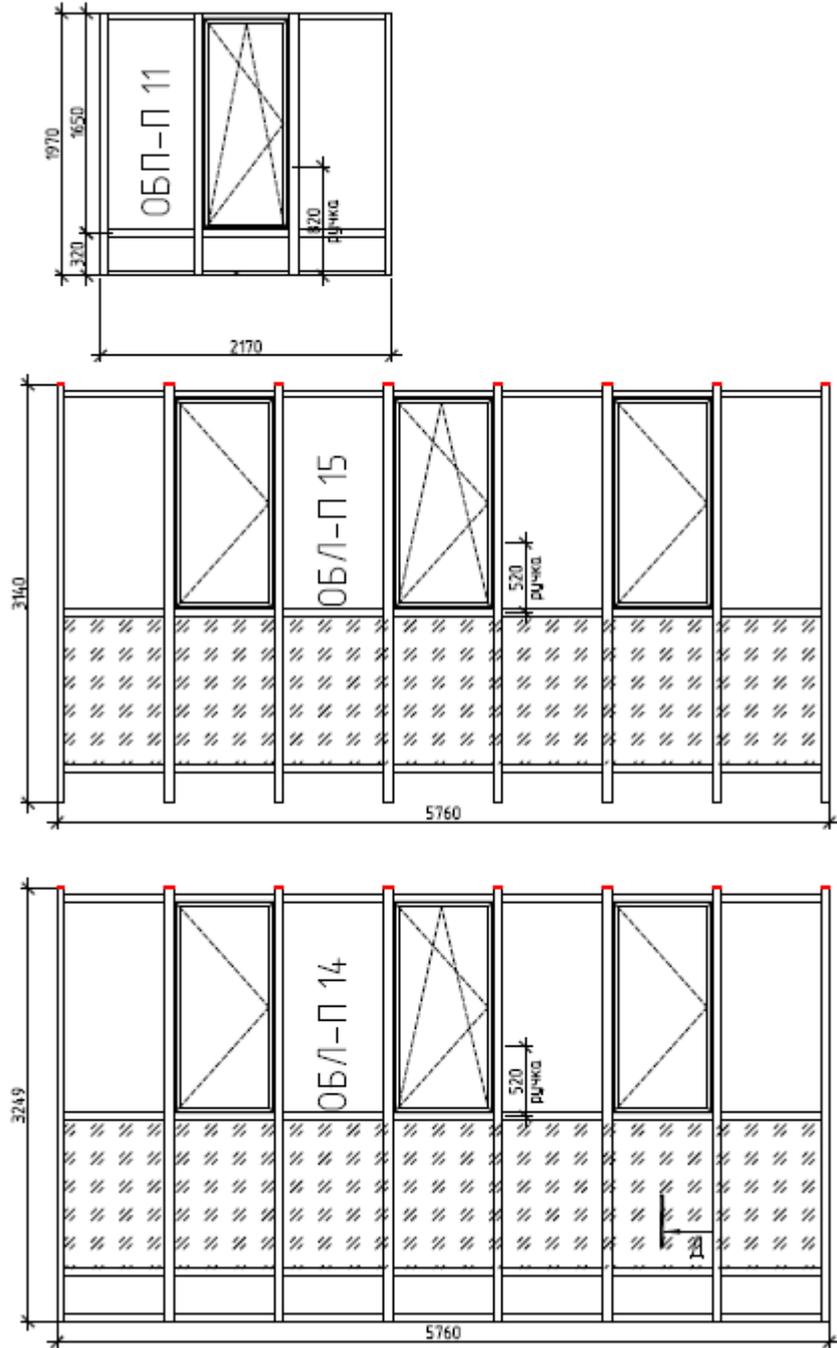
ОБЛ-П5(7шт.)

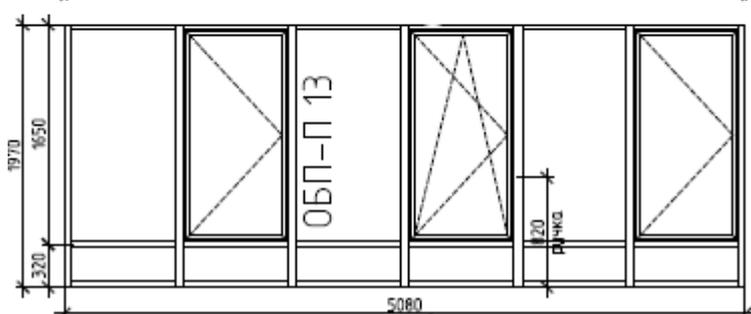
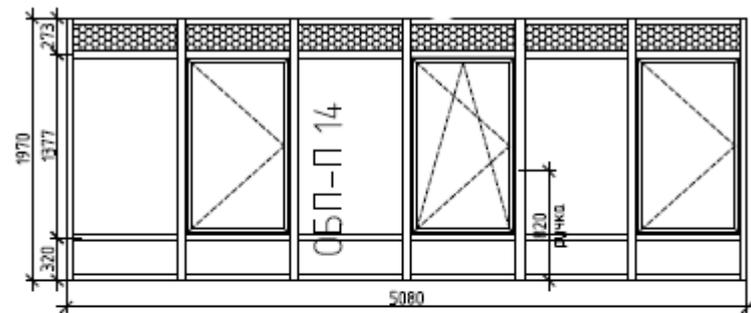
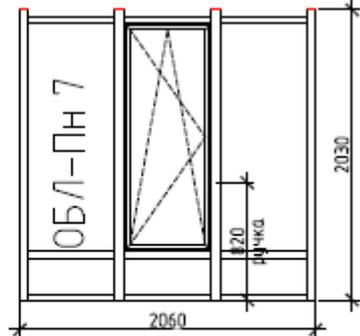
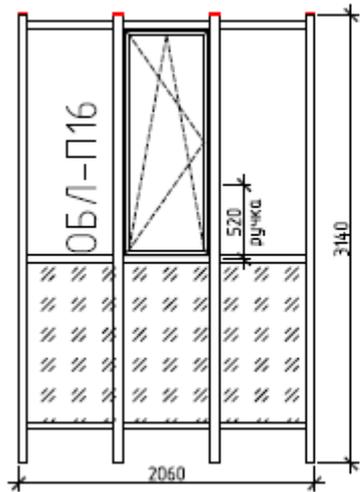
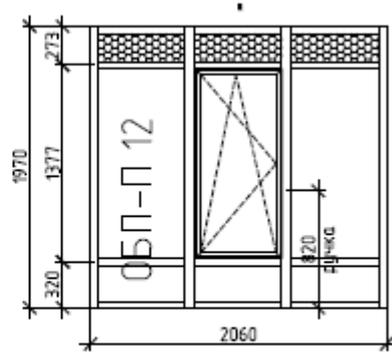
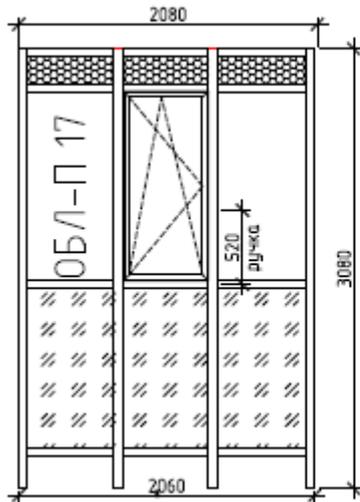


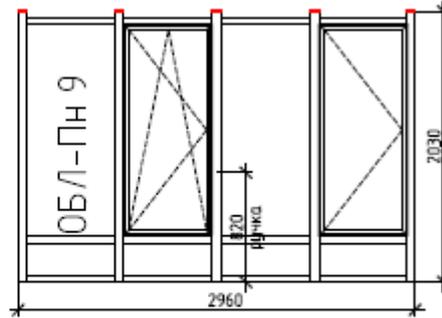
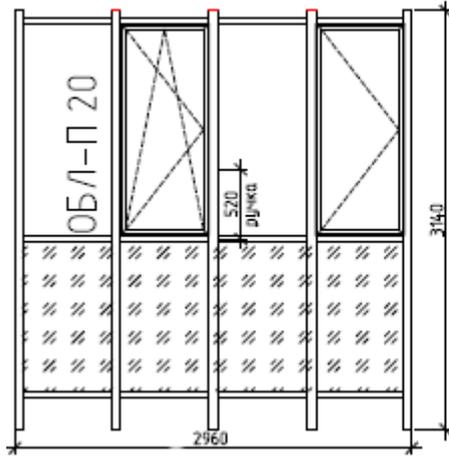
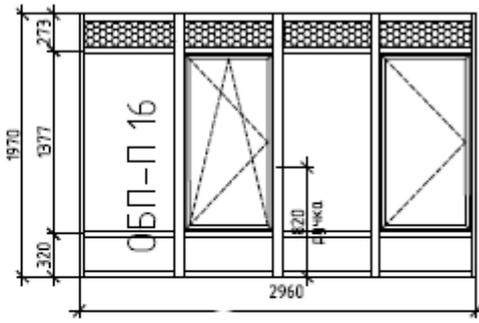
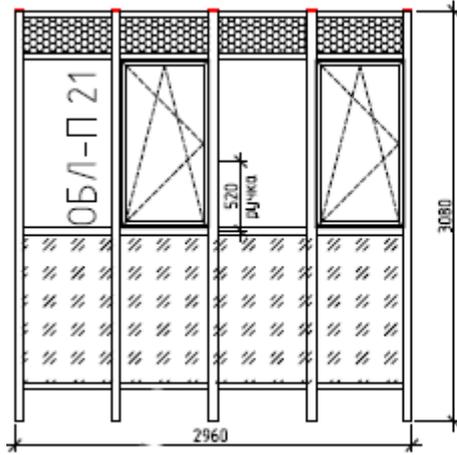


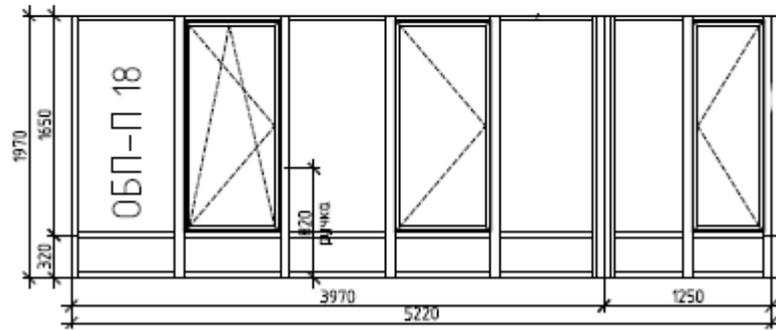
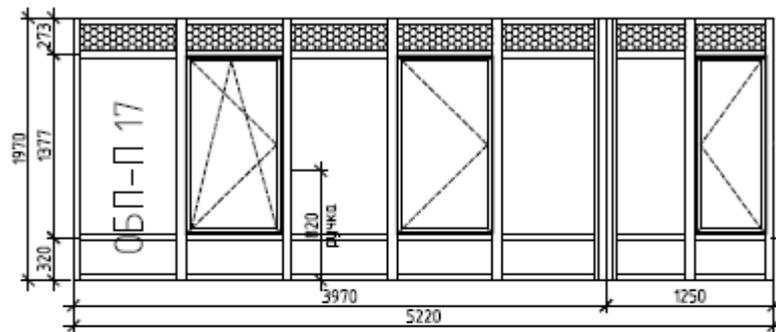
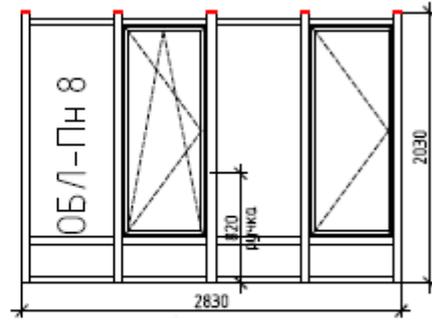
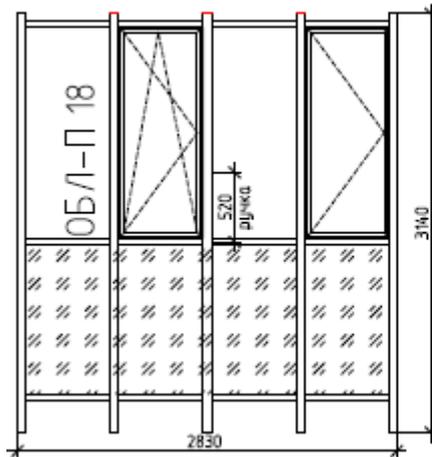
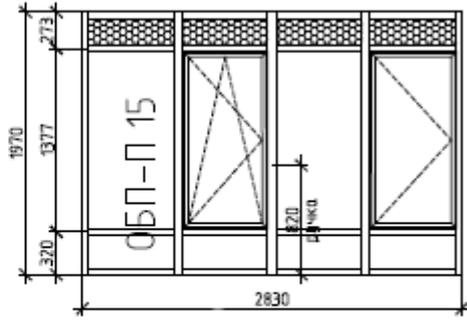
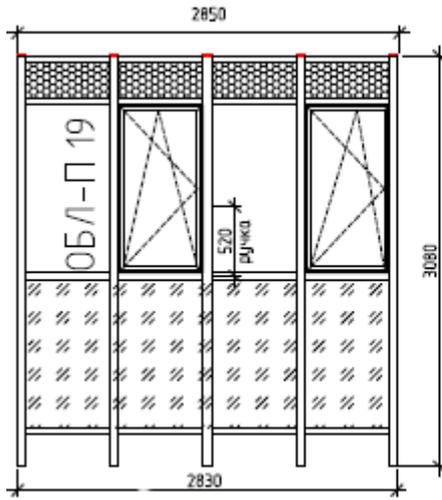


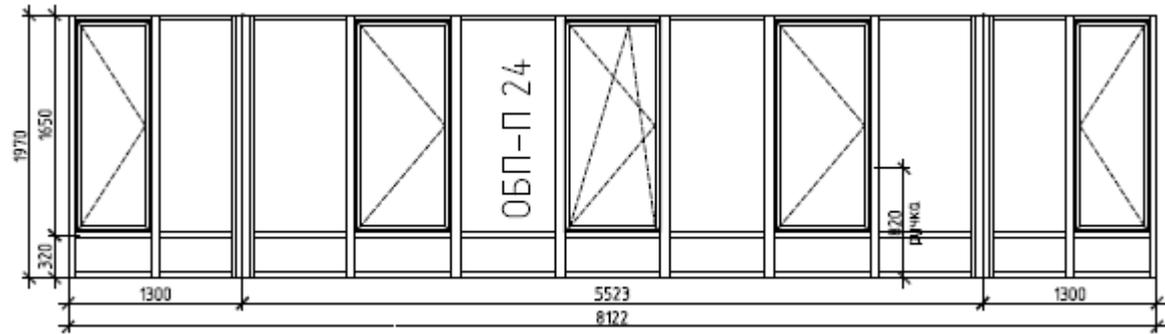
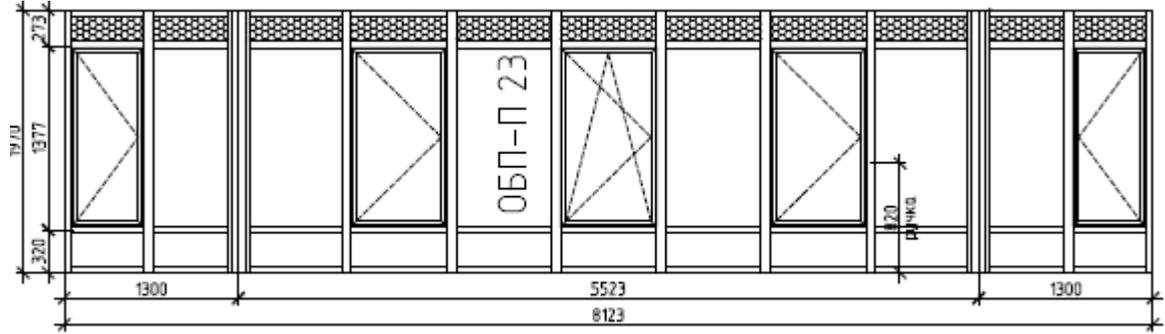
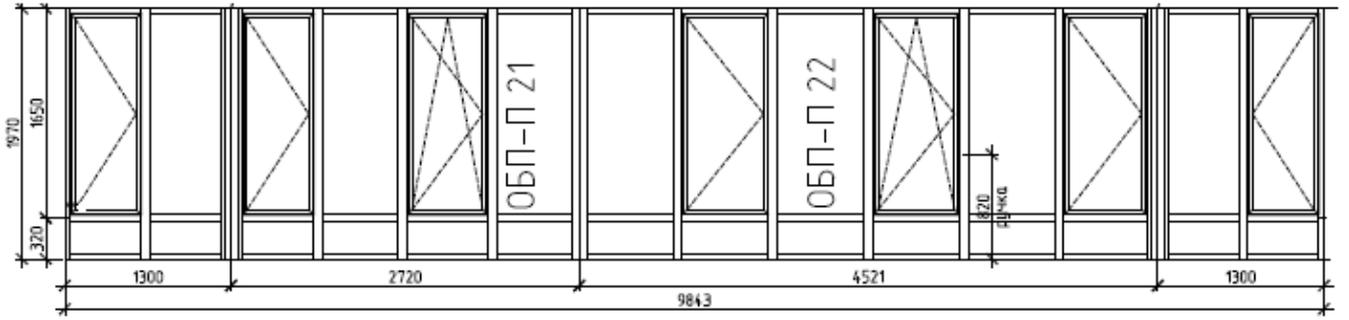
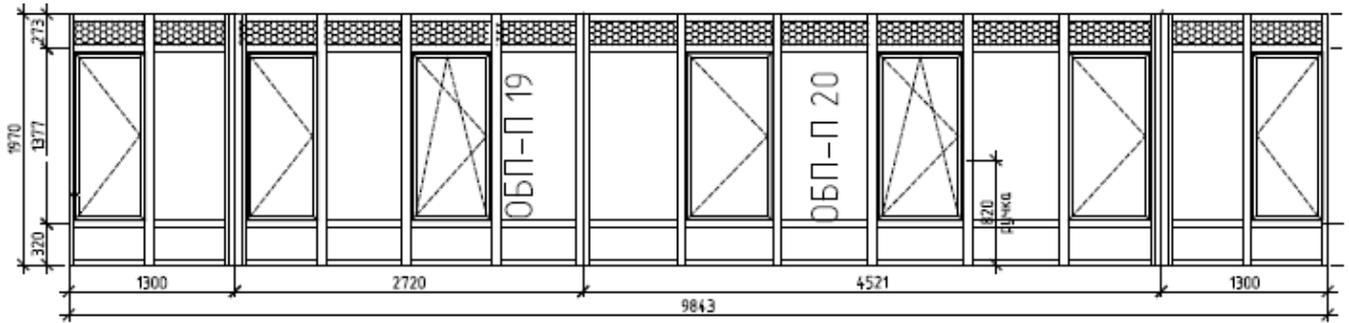


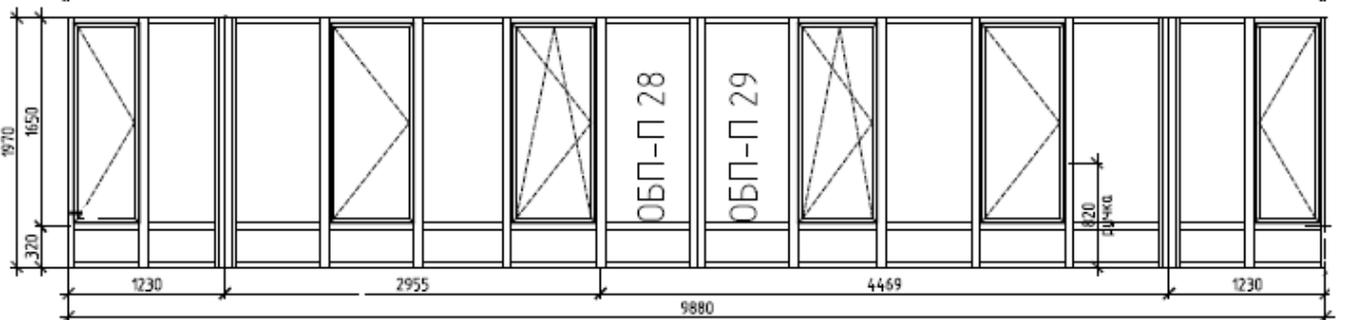
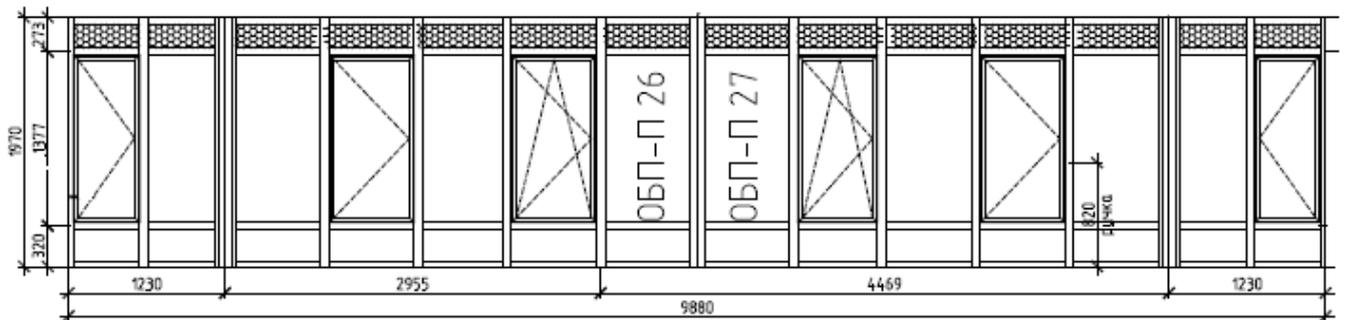
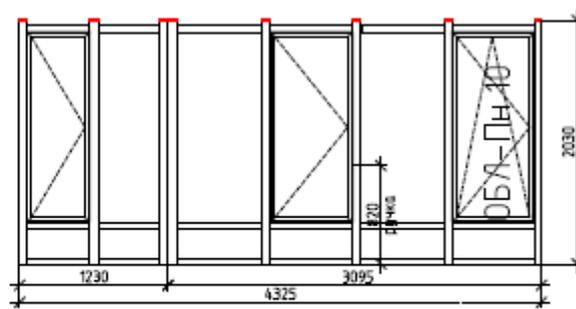
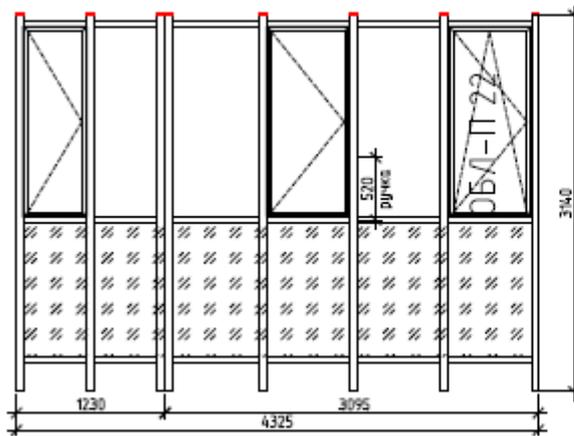
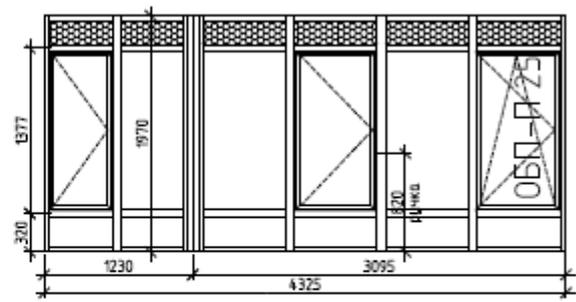
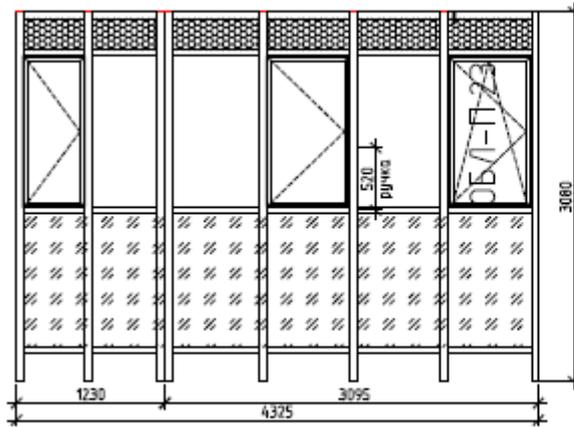


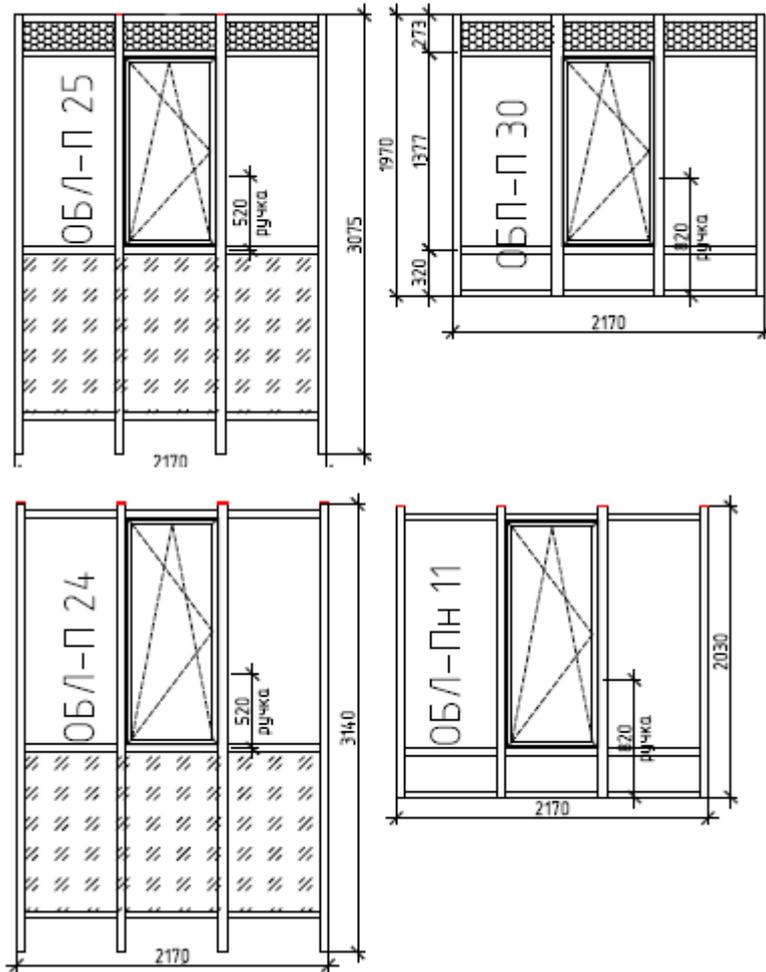


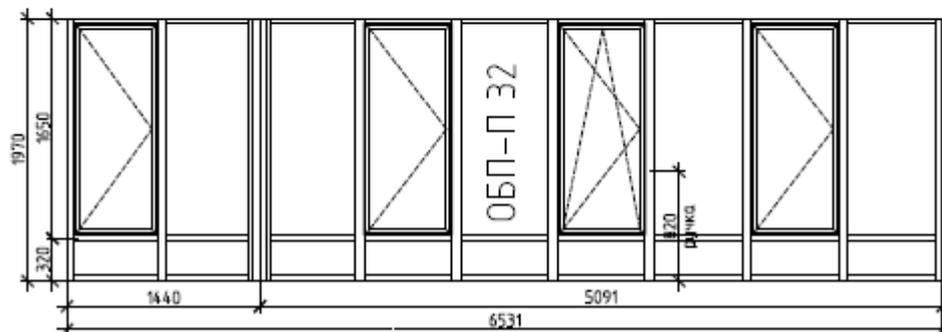
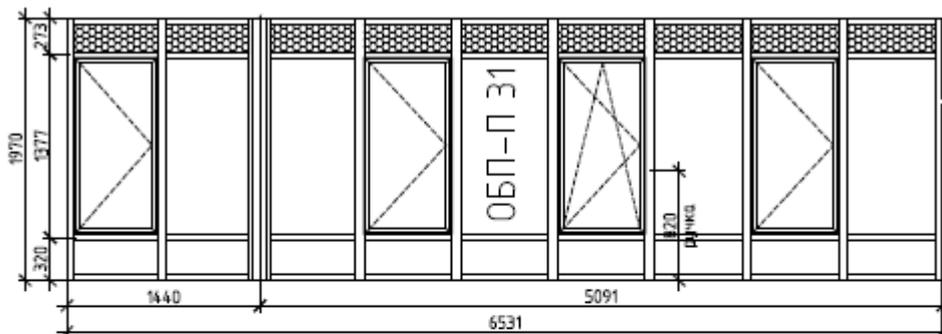
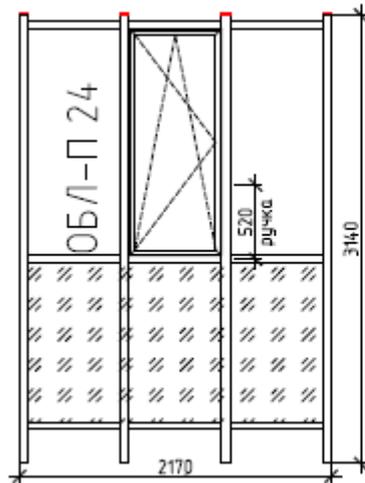
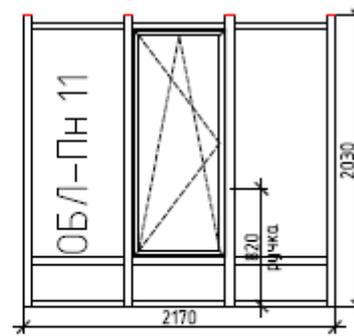
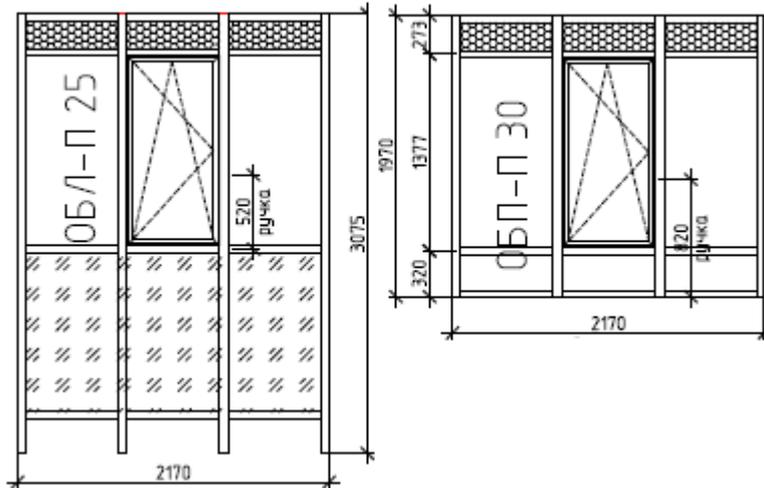


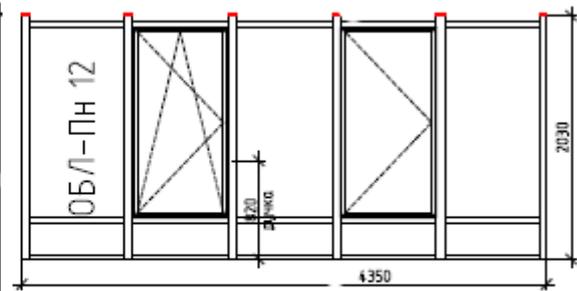
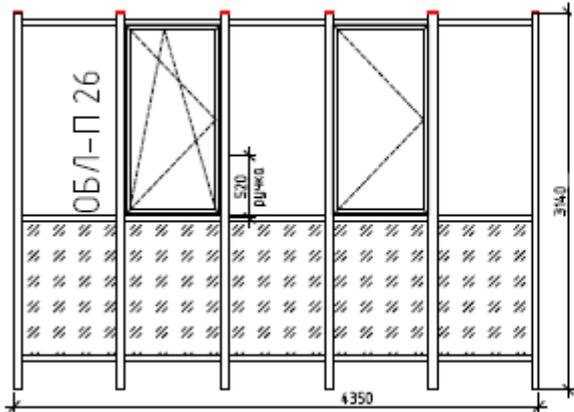
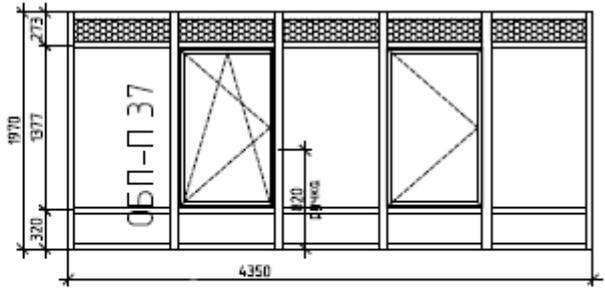
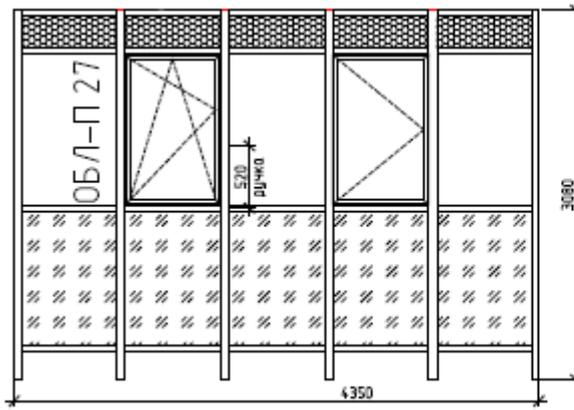
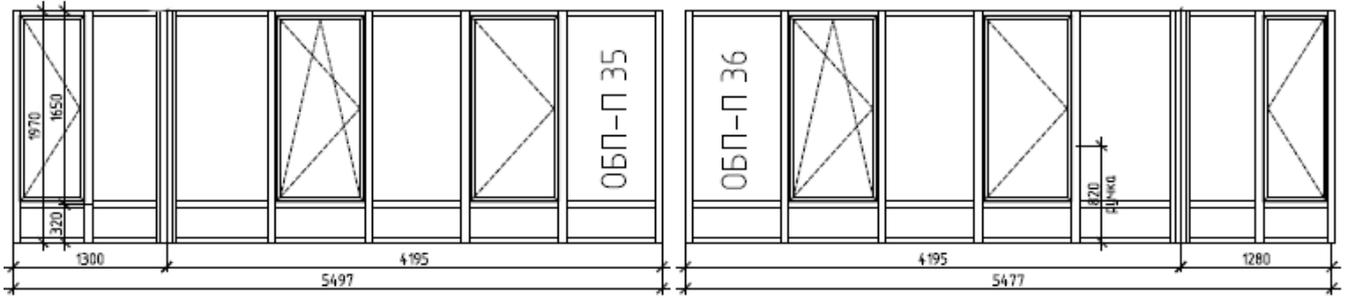
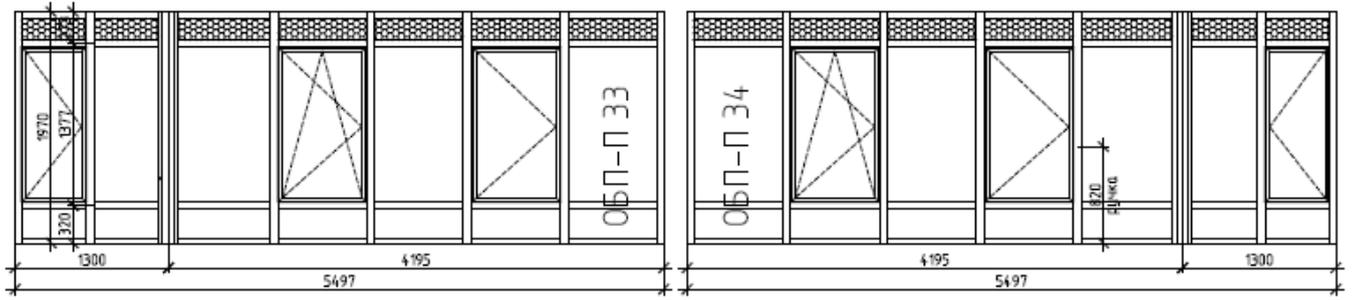


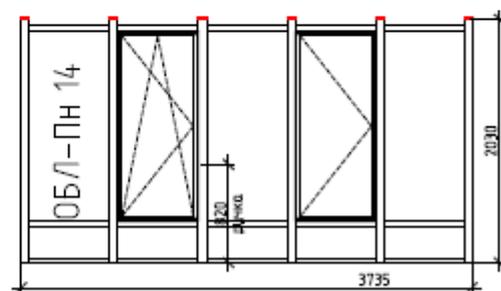
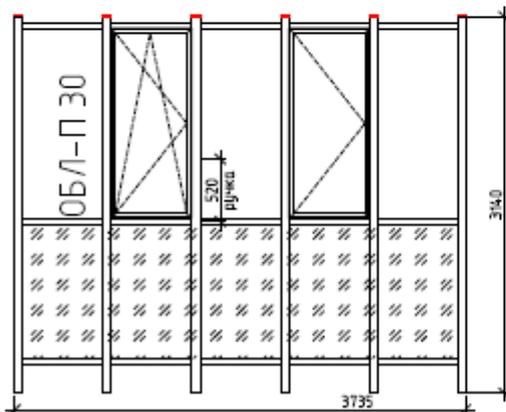
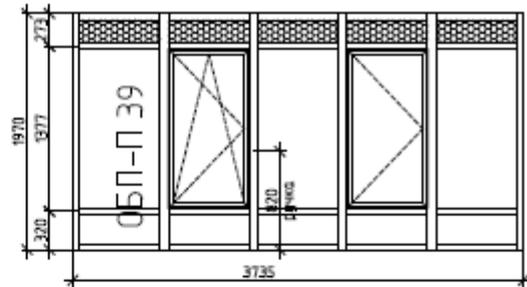
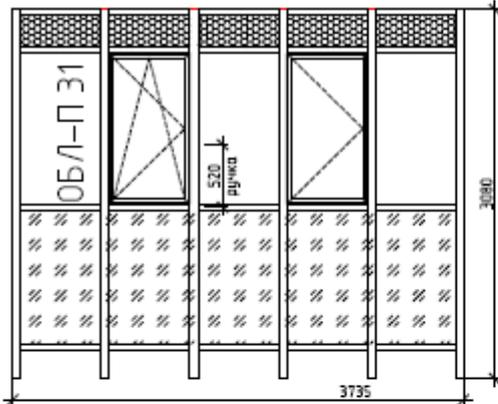
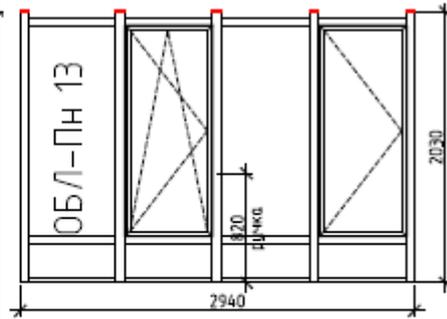
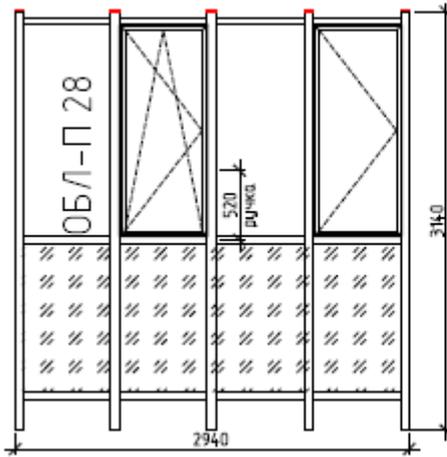
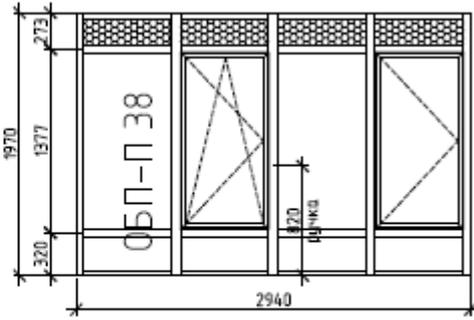
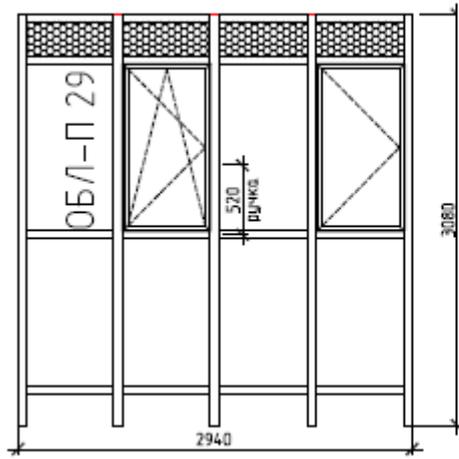


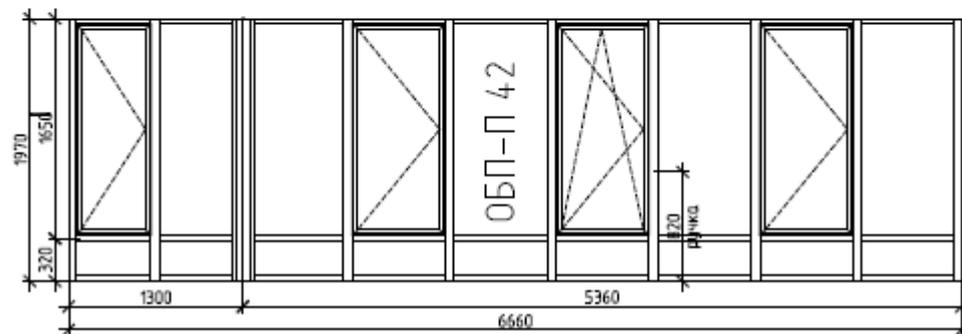
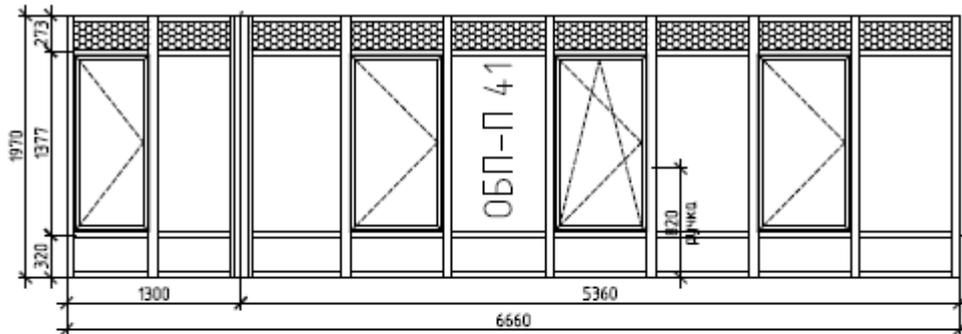
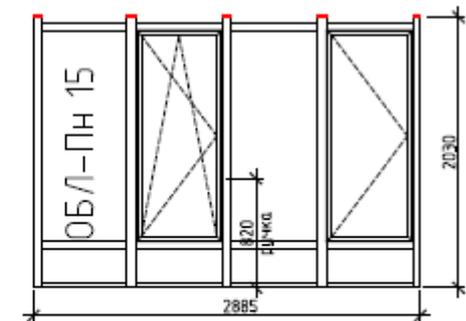
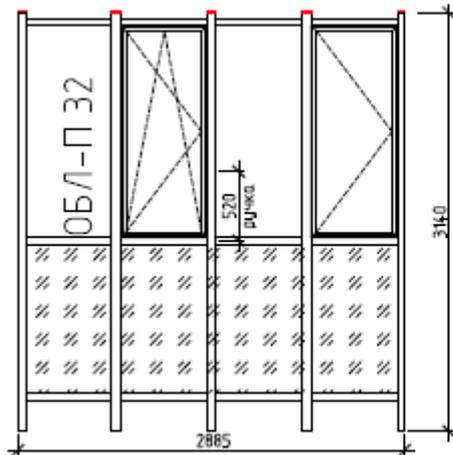
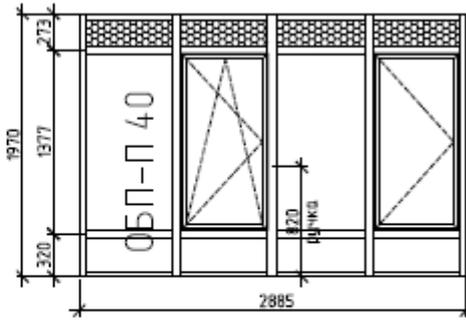
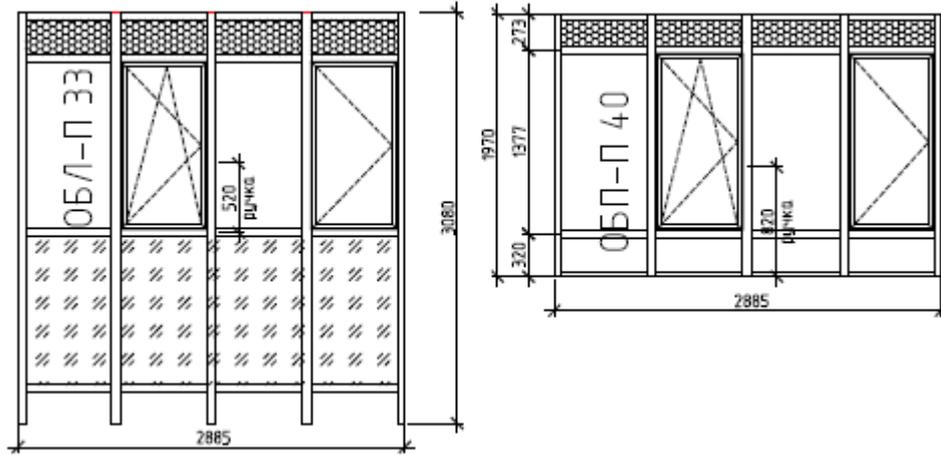


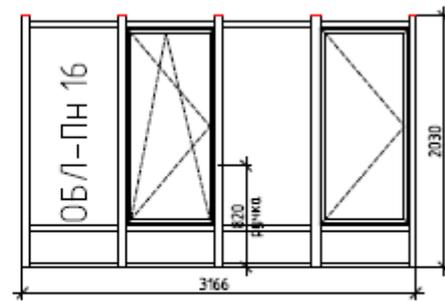
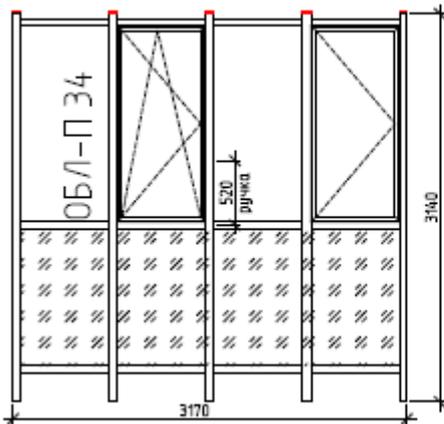
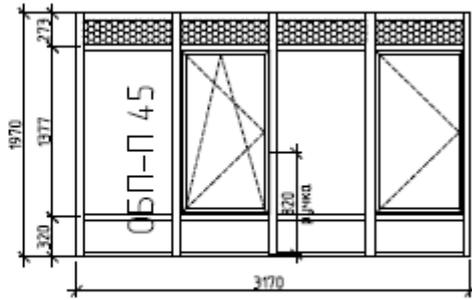
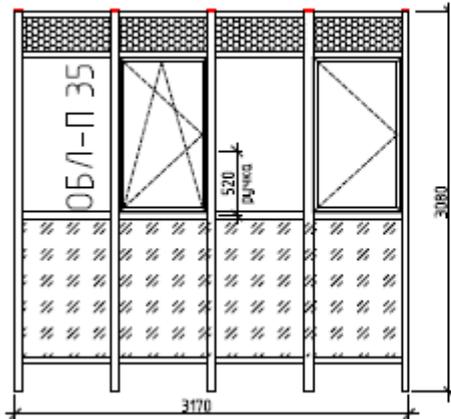
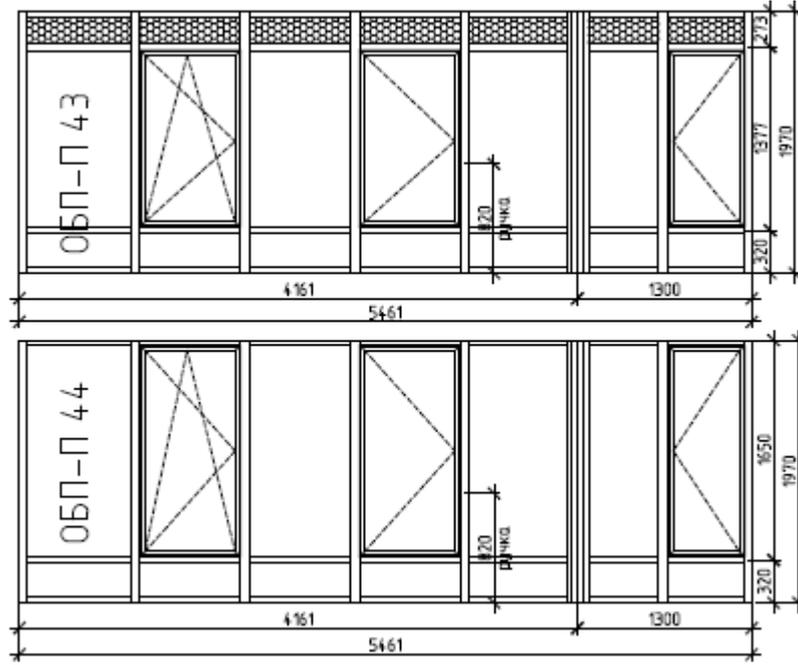


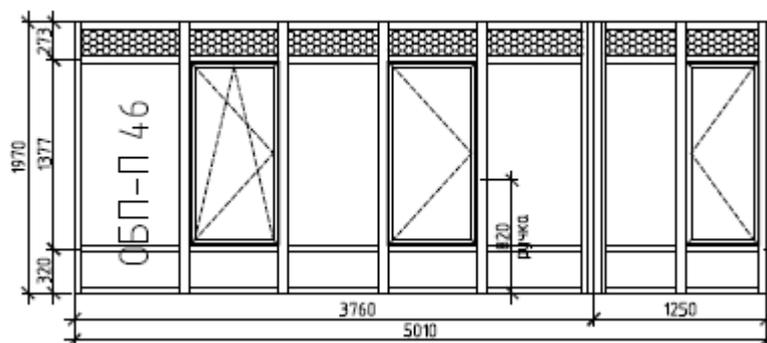
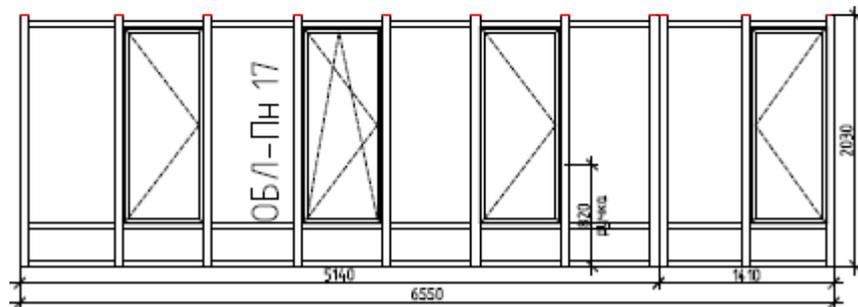
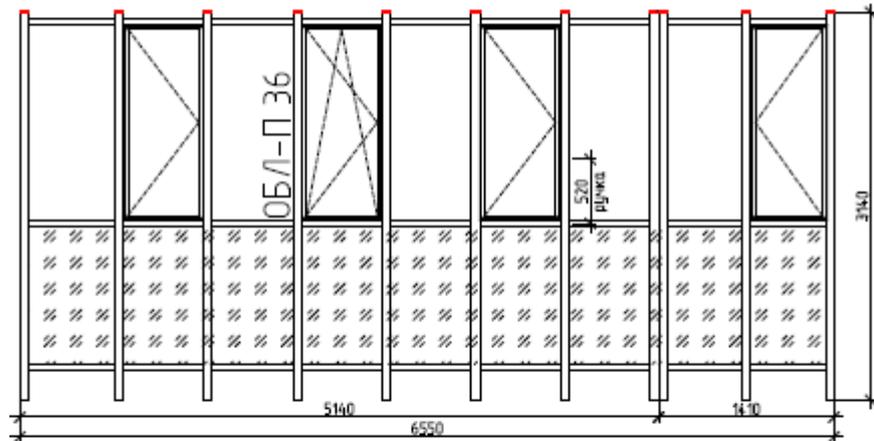
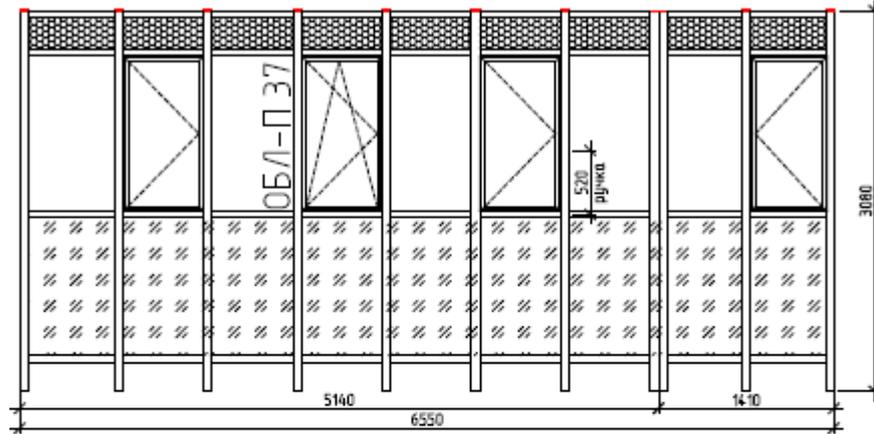


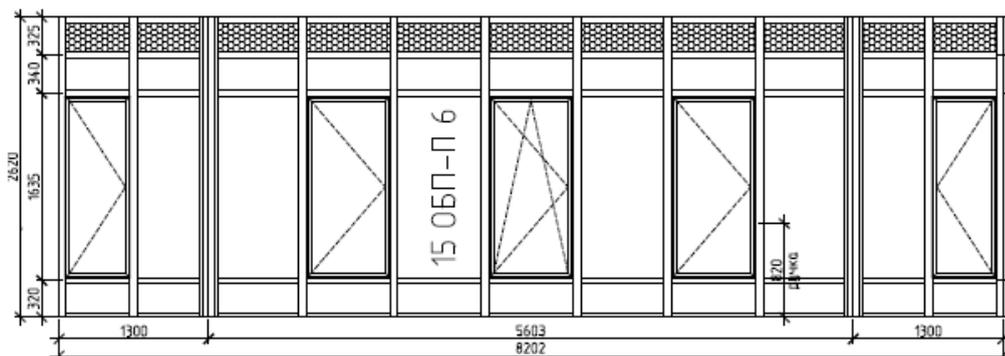
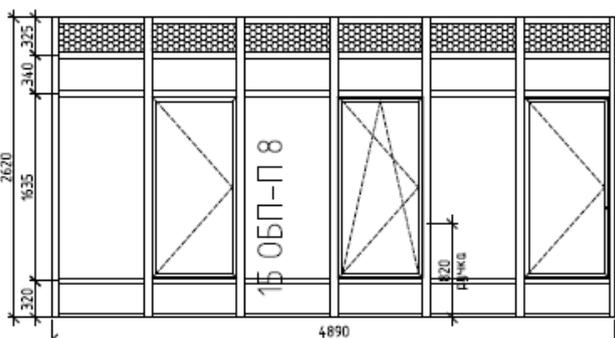
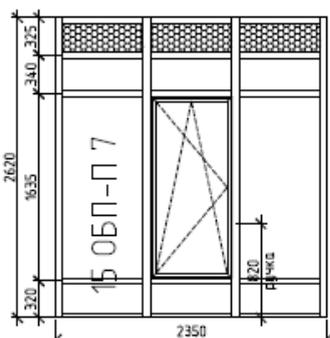
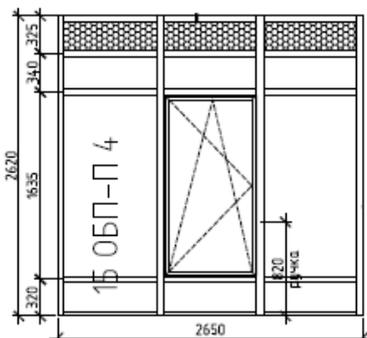
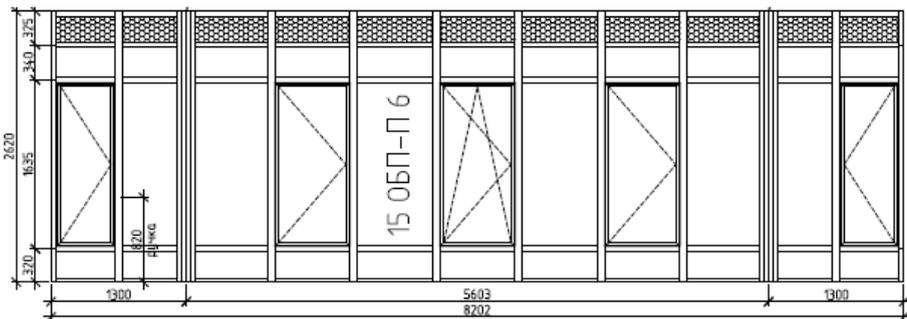
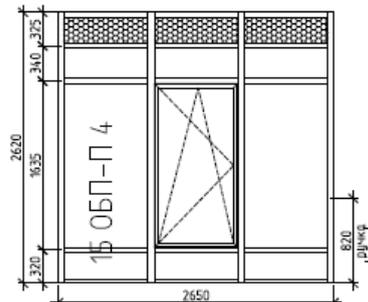
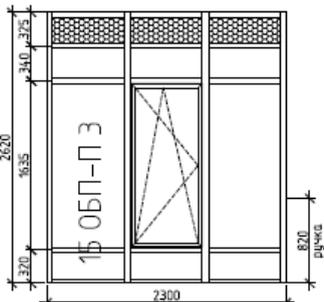
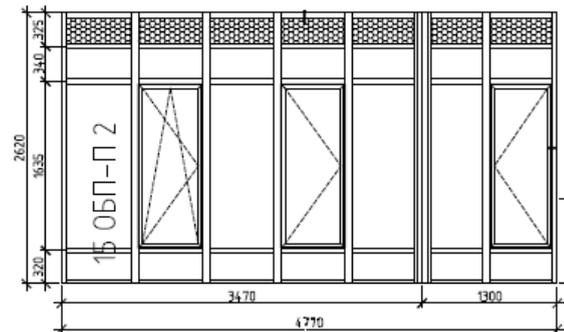


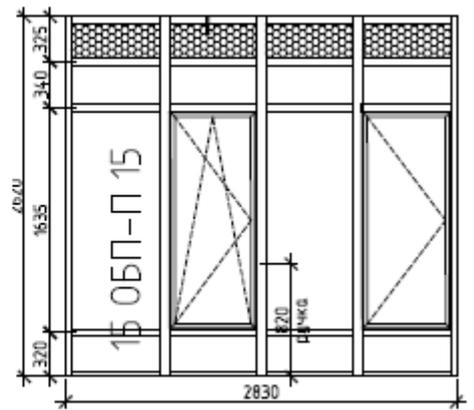
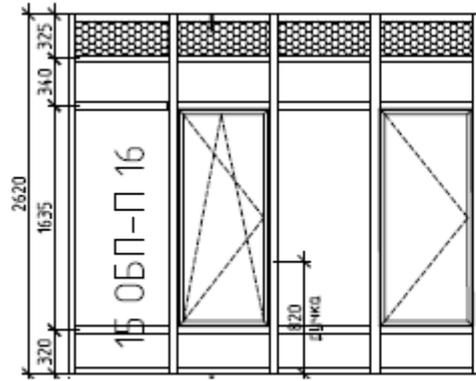
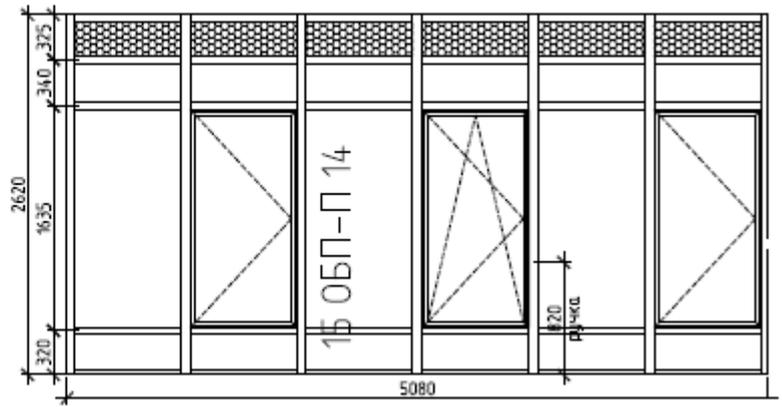
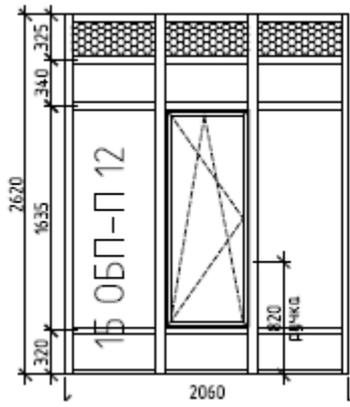
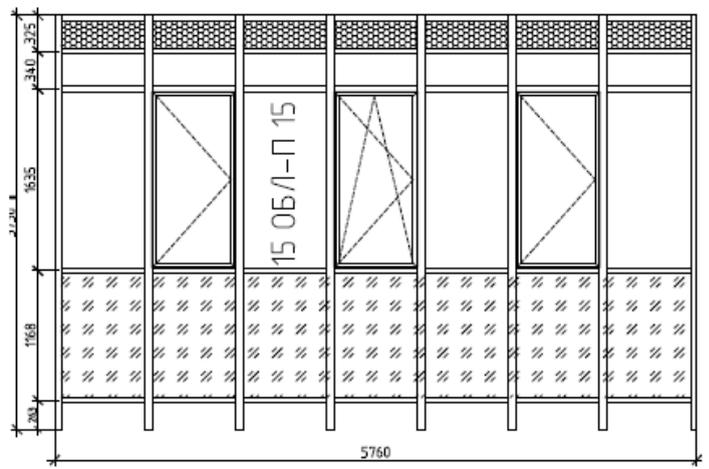
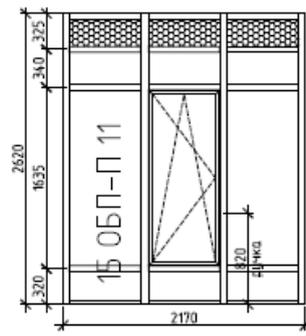
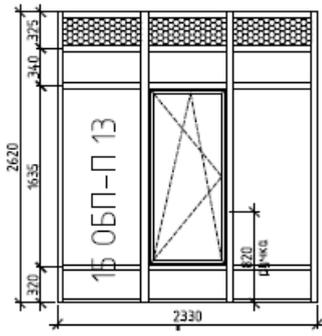


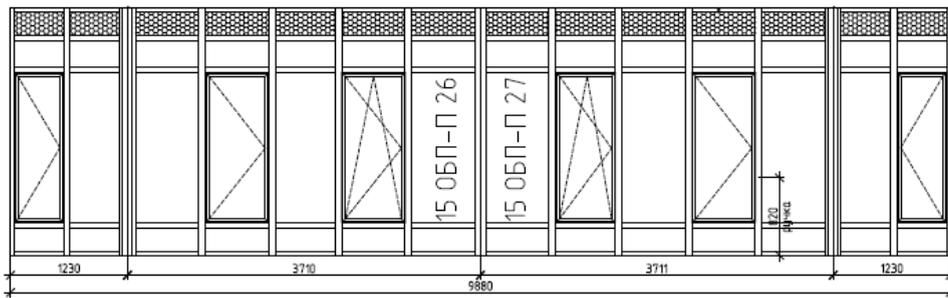
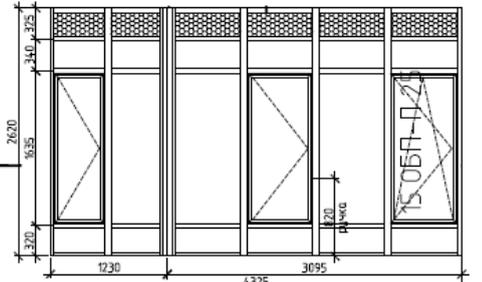
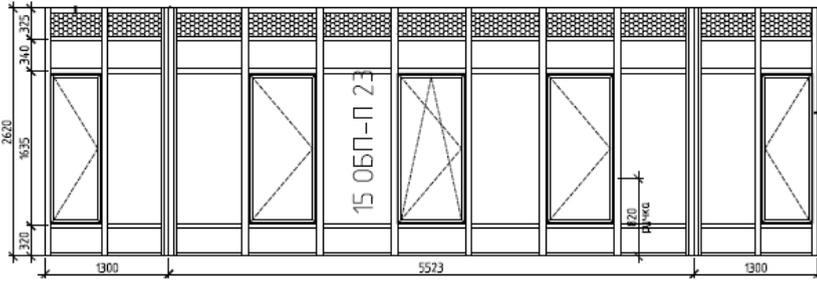
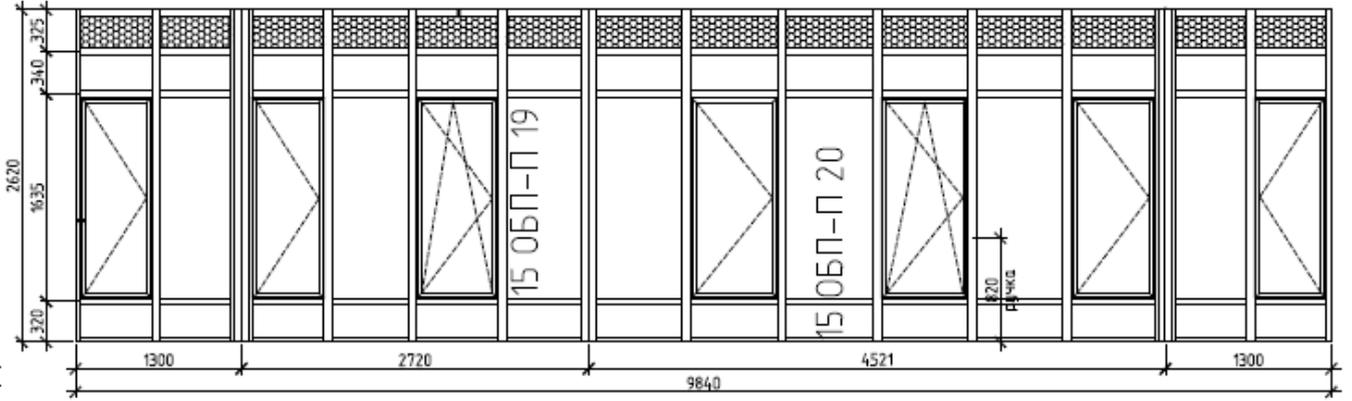
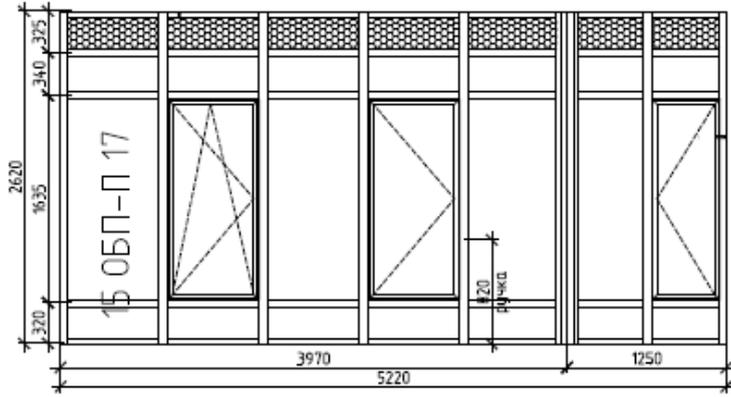


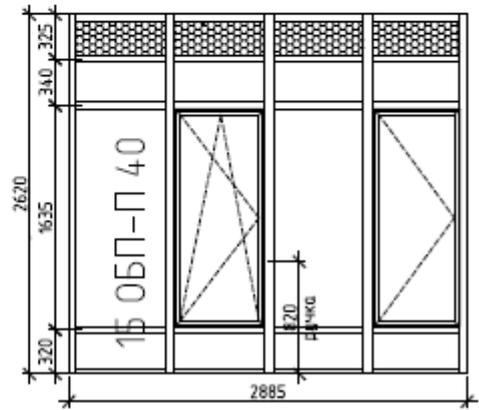
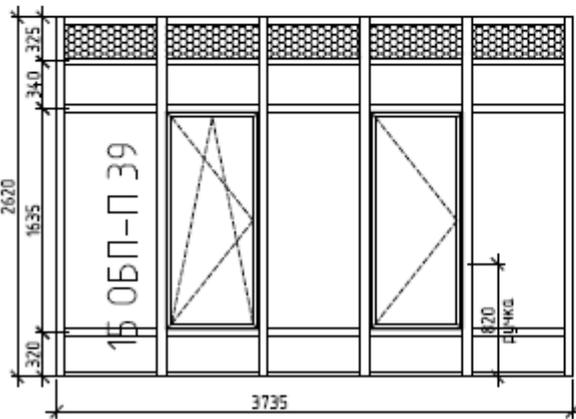
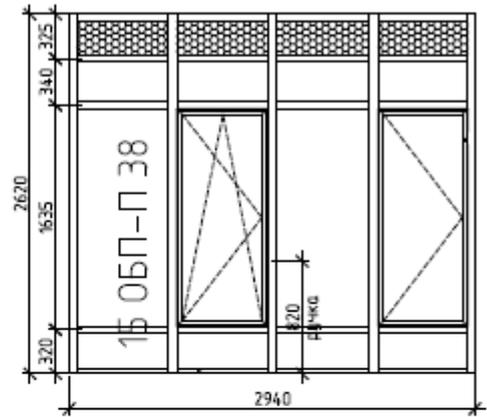
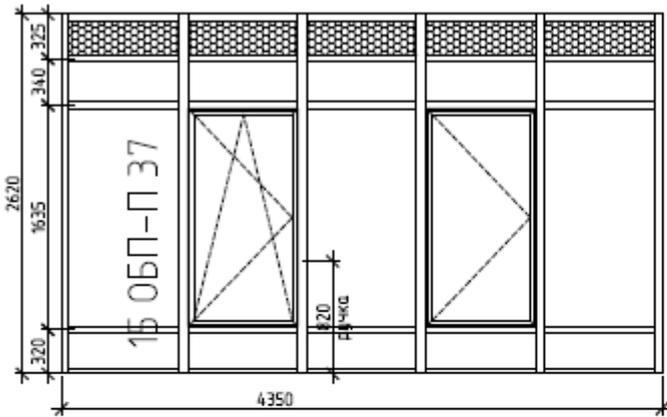
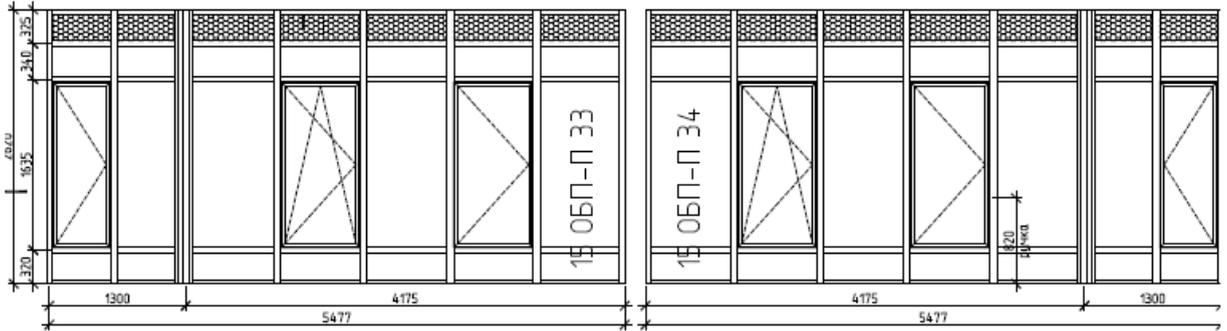
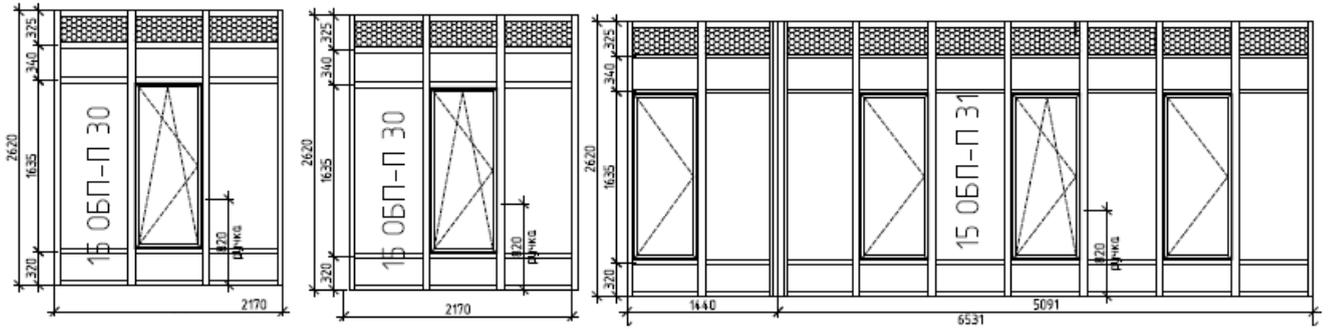


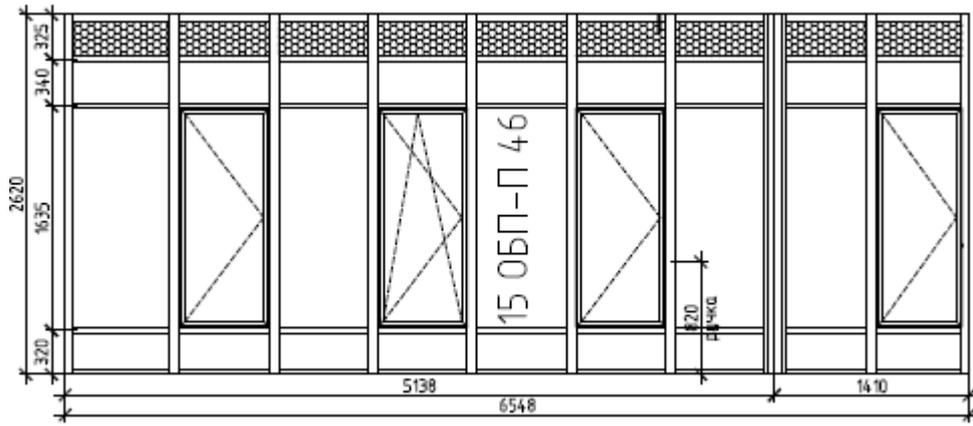
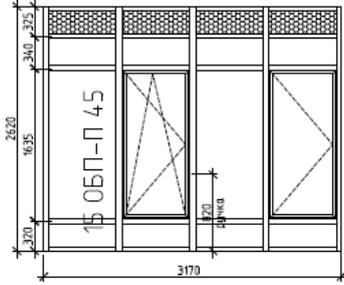
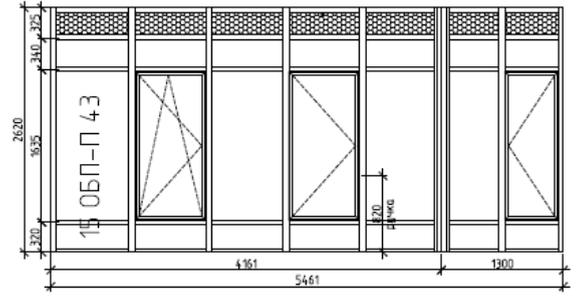
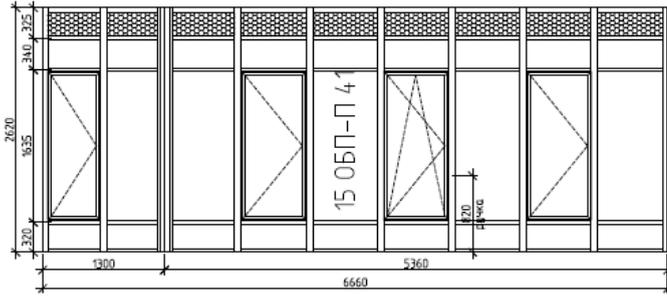












Рекомендации по эксплуатации.

В процессе эксплуатации жилого помещения Собственник помещения должен в обязательном порядке не реже 2 (двух) раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

- осуществлять проверку надёжности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- очищать механизмы окон от пыли и грязи;
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами);
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотной-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол;
- счищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон;
- очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, специальных моющих средств для алюминия и пластика, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;
- с целью поддержания в помещениях (жилых) допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок.

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо 2 (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.

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

Внимание:

- не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора;
- не допускается очищать окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;
- не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков;
- 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.

2.2 Входная дверь

На входе в жилое помещение установлена высококачественная металлическая дверь, соответствующая требованиям ГОСТ 31173-2003. С наружной стороны дверного полотна предусмотрена декоративная отделка в едином стиле в соответствии с разработанными дизайнерскими решениями. Отделка внутренней части дверного полотна выполняется собственником помещения по своему усмотрению.

3 Правила эксплуатации инженерных систем

3.1 Электроосвещение, электрооборудование

Для обеспечения электроэнергией жилых помещений на этажах в электротехнических нишах устанавливаются этажные распределительные щиты. В щитах в каждое помещение установлены вводной выключатель нагрузки ABB SD201, однофазные счетчики электронного типа Меркурий 200.20, УЗО - устройство защитного отключения ABB F202 AC S-630.1 и автоматический выключатель ABB S201 C50. Ввод электроснабжения в жилое помещение выполняется кабелем типа ВВГнг(А)-LS.

Электрические вводы в квартиры выполнены однофазными, мощность квартир принята 10 кВт.

Электротехнические ниши, в которых устанавливаются этажные распределительные щиты, запираются на ключ, доступ обеспечивается при участии квалифицированного персонала.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов и автоматическое отключение питания.

Для общедомового освещения предусмотрено рабочее и аварийное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла и лестничных клеток предусмотрены светодиодные светильники. Управление общедомовым освещением принято по проекту автоматическое и ручное.

В каждом жилом помещении на входе установлен щиток механизации (ЩМ), от ЩМ выполнена разводка временного освещения, на щите механизации установлены розетки для подключения оборудования, необходимого для производства строительно-отделочных работ внутри помещений собственника. После окончания ремонтно-отделочных работ вместо щита механизации Собственники устанавливают щит (ЩК), изготовленный по отдельному проекту собственными силами.

Рекомендации по эксплуатации:

- предусмотреть разработку проекта электроснабжения жилого помещения с учетом выделенных нагрузок и планируемых потребителей, при этом проект необходимо согласовать с управляющей (эксплуатирующей) компанией;
- для ванных комнат необходимо выполнить дополнительную систему уравнивания потенциалов. Металлические проводники от металлических корпусов ванн, труб водопровода подключить к шине РЕ в квартирном щите;
- 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;
- профилактика электрических сетей напряжением 380/220 В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях;
- проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;

Внимание:

- не допускается устраивать штробы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другую электропродукцию при включенном электропитании в сети.

3.2 Системы связи

Жилые помещения оборудованы кабельными вводами систем коллективного приема телевидения, структурированной кабельной системы (интернет, IP- телефония, цифровое телевидение), домофоном и радио.

Телефонизация, IP-телевиденье, интернет

Согласно техническим условиям сеть передачи данных предназначена для предоставления провайдером следующих услуг:

- система телефонизации;
- система IP телевидения;
- система широкополосного выхода в интернет;

Данный раздел описывает решения, предназначенные для использования на распределительных и абонентских участках волоконно-оптических сетей, а также в сетях доступа FTTH в которых волокно доводится непосредственно до установленной в квартире абонентской розетки. В сетях FTTH (волокно-до-квартиры) волокно входит в квартиру каждого абонента, обеспечивая передачу голоса, данных и видео (triple play). Таким образом, одна оптическая сеть может совместить в себе функции 3-х сетей. Высокая пропускная способность оптического волокна снимает ограничения, связанные с широкополосностью кабелей с металлическими проводниками. Данная сеть FTTH является пассивно-оптической сетью PON. Использование технологии PON позволяет существенно сократить число волокон в центрах коммутации оптической сети доступа (АТС, ЦУС), а также исключить активное оборудование между абонентом и центром коммутации.

В квартире абонента устанавливается абонентская розетка ШКОН-ПА-1 с адаптером SC/APC. Для подключения абонента следует использовать специальные абонентские дроп-кабели в жёсткой оболочке 3,0 мм с волокном G.657. Абонентский дроп-кабель подключается к адаптеру оптической распределительной коробки (ОРК), а противоположный его конец прокладывается в квартире абонента и вводится внутрь абонентской розетки.

При невозможности прокладки оконцованного коннектором дроп-кабеля следует использовать дроп-кабели удвоенной длины. Разрезанный пополам дроп-кабель прокладывается без соединителя, обрезается по месту и оконцовывается неполируемым коннектором.

Дроп-кабель от этажного распределительного щита до квартиры прокладывается в жесткой ПНД трубе в подготовке пола.

Радиофикация.

Система радиофикации обеспечивает передачу и распределение сигналов 3-х программно проводного вещания и сигналов оповещения ГО ЧС.

Ввод сети радиофикации в жилые дома предусмотрен с радиостойки, установленной на кровле здания кабелем, проложенным в стальной трубе (до спуска в стояк). Вертикальная (стояковая) разводка выполнена кабелем, проложенным по лоткам. Абонентская сеть выполняется проводом ПТПЖ 2x1,2 от коробки РОН-2 на этаже с установкой радиорозеток РПВ-1 в квартирах (одна розетка в кухне, вторая в смежной комнате). Прокладка абонентской сети с вводом в помещение квартир

Конкретное место установки абонентской розетки определяется Собственником.

Домофон.

Согласно техническому заданию (ТЗ) Заказчика предусматривается проектируемая аудиодомофонная связь оборудование фирмы Vrt.

Система аудиодомофонной связи предназначена для обеспечения двухсторонней аудиосвязи между посетителями и жильцами.

В пом. консьержа на первом этаже в распределительном щите, на DIN рейках располагается следующее оборудование видеодофонной системы: контроллеры и блоки питания видеодофонной системы VA/08, блоки питания VAS/100.30, видеораспределитель с 4 выходами XDV/304. Видеовызывные кодонаборные панели Thangram располагаются при входе в подъезд (1 этаж здания), в помещении консьержа располагается вызывное абонентское устройство Agata с дисплеем 3,5". Пульт консьержа представляет собой ПК с монитором и установленным программным обеспечением Vrt.

Система домофона обеспечивает следующие функции:

- вызов и двухстороннюю переговорную связь посетителя с помещением консьержа (1 этаж);
- Звонок в жилые помещения с блока вызова от подъездной входной двери в секцию и двухстороннюю переговорную связь между ними;
- дистанционное открытие электромагнитного замка двери подъезда из жилого помещения;
- дистанционное открытие электромагнитного замка подъезда из помещения консьержа;

Для открытия входной двери в секцию используются индивидуальные бесконтактные карты.

Система видео домофонов до жилых помещений проложена в гофротрубах кабелем типа «витая пара» категории 6 (Cat. 6).

Абонентские панели устанавливаются по запросу Собственников жилых помещений.

Внимание:

запрещается самовольно устанавливать уличные индивидуальные телевизионные и иные антенны.

3.3 Вентиляция

В каждом жилом помещении предусмотрены следующие виды вентиляции:

- принудительная вытяжная система из зоны санузлов и кухонь - (только 15этаж);
- естественная приточная вентиляция;

Вытяжная вентиляция в жилых помещениях – естественная. Воздух удаляется из зоны санузла и кухонь. Вытяжная система – вертикальная коллекторная с воздушными затворами. Предусмотрен вентканал для подключения кухонных зонтов в жилых помещениях, производительностью не более 60 м³/час на каждой кухне – в верхней части шахты установлен дефлектор.

С/У совмещенный не более 50 м³/ч,

С/У отдельный не более 24 м³/ч.

Приток воздуха осуществляется также естественным путем через воздушные клапаны в конструкциях окон.

Предупреждения:

- разводка вентиляционной сети Собственников должна выполняться на основании данных о расходах и давлениях в соответствии с рабочей документацией. Дроссель-клапаны в жилых помещениях отрегулированы в соответствии с проектными расходами. Удаление либо корректировка положения заслонки дроссель клапана запрещено;

- пробивка отверстий в стенках вентиляционных шахт может привести к нарушению нормальной работы всего вентиляционного стояка;

- заделка зазоров внизу дверей в ванных комнатах и туалетах может привести к нарушению воздухообмена в жилых помещениях.

3.4 Центральное отопление

Для обеспечения здания теплом предусмотрено устройство индивидуального теплового пункта, располагаемого в техническом подполье здания.

Магистральные трубопроводы теплоснабжения здания прокладываются под потолком техподполья.

Для жилой части здания предусматривается вертикальная двухтрубная стояковая система отопления с нижней разводкой магистральных трубопроводов.

Индивидуальный учет тепла жилой части запроектирован на базе «Системы индивидуального учета энергоресурсов с дистанционным беспроводным считыванием показаний приборов учета «Пульсар» (радиаторный распределитель), разработанный компанией «Теплодохран».

Отключающая и регулирующая арматура устанавливается на стояках на техническом этаже здания. Трубопроводы системы отопления выполнены из стальных водогазонапорных труб. На стояках предусмотрена установка отключающей, регулирующей арматуры. Регулирование теплоотдачи нагревательных приборов производится с помощью термостатических вентилей с термостатами.

Теплоноситель – вода с параметрами 95-70°С. Счетчики тепла в жилых помещениях имеют беспроводные выходы для автоматического выставления счетов.

В качестве отопительных приборов для жилых помещений применены стальные панельные радиаторы с нижним или боковым подключением, которые устанавливаются вдоль наружных стен.

Рекомендации по эксплуатации:

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

Внимание:

- Запрещается демонтировать с приборов отопления распределители тепла «Пульсар».

3.5 Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Система хозяйственно-питьевого водопровода Жилого комплекса предусматривает подачу холодной, горячей воды на хозяйственно-питьевые нужды. Помещения водомерного узла и насосных станций холодного водоснабжения расположены на уровне -5,200. Для надежности регулировки системы горячего водоснабжения предусматривается установка балансировочных клапанов.

Предусмотрены индивидуальные водомерные узлы для жилых помещений, которые располагаются непосредственно в жилых помещениях.

Разводка трубопроводов холодного и горячего водоснабжения и циркуляции до входа в жилое помещение предусмотрена в стояках в помещениях.

Обеспечение теплового режима горячего водоснабжения при эксплуатации Жилого комплекса входит в обязанности теплоснабжающей организации, в соответствии с заключённым с управляющей (эксплуатирующей) организацией договором.

В жилых помещениях предусмотрены стояки системы хозяйственно-бытовой канализации для отведения, предназначенные для отведения сточных вод от санитарно-технических приборов. Система бытовой канализации выполнена самотечной (безнапорной). Тройник от стояка может быть повернут в необходимую для подключения санитарно-технических приборов сторону.

Отвод конденсата от внутренних блоков кондиционеров осуществляется в хозяйственно-бытовую канализацию. Подключение дренажного трубопровода от внутренних блоков кондиционеров к стояку хозяйственно-бытовой канализации необходимо осуществлять через капельную воронку с запахозапирающим затвором.

Рекомендации по эксплуатации.

Собственники жилых помещений обязаны:

- не допускать поломок, установленных в жилом помещении 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.

Внимание:

- 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.

По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике помещения, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем два раза в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

3.6 Сбор мусора

В Жилом комплексе утилизация твердого бытового мусора (ТБО) предусмотрена путем сбора их собственниками помещений и пользователями Жилого комплекса в контейнеры, установленные на открытой площадке территории ЖК.

- не допускается сбрасывать в контейнеры крупногабаритные предметы, требующие значительных усилий при их загрузке, а также горящие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, а также выливать жидкости;
- запрещается сбрасывать строительный и крупногабаритный мусор в контейнеры на открытой площадке.

3.7 Лифты

В Жилом комплексе установлено лифтовое оборудование фирмы КОНЕ.

В подъездах предусмотрено по одному лифту грузоподъемностью 1000 кг. и по одному лифту грузоподъемностью 630 кг.

Лифт - стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°.

Внимание:

не допускается перегрузка лифтов согласно техническим характеристикам лифта, указанным в паспорте лифта и в кабине лифта, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

Глава 4 Санитарно-эпидемиологические требования

Собственники жилых помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые помещения;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- своевременно производить ремонт жилых помещений.

Внимание:

- не допускается использование жилых помещений Жилого комплекса для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- не допускается хранение и использование в жилых помещениях веществ и предметов, загрязняющих воздух;
- не допускается выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышения уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;
- не допускается размещать на лоджиях тяжёлые предметы;
- не допускается хранить в жилых помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;

- не допускается на территории Жилого комплекса производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;

Глава 5 Сведения о приборах учета

Приборы учета служат для корректных расчетов за потребленные коммунальные услуги. Все индивидуальные приборы учета должны быть исправны, опломбированы и проверены. Ответственность за это возлагается на Собственника помещения, так как индивидуальные приборы учета находятся в зоне его эксплуатационной ответственности. Любые действия по замене или ремонту индивидуального прибора учета должны выполняться силами специализированных организаций по предварительной договоренности с Управляющей организацией, поскольку это связано с составлением соответствующего двустороннего акта и фиксацией показаний. Для этого Собственник должен заблаговременно предупредить Управляющую организацию о планируемых действиях.

В случае любой неисправности или повреждения индивидуального прибора учета Собственник обязан незамедлительно проинформировать Управляющую организацию.

Учет потребленных собственником энергоресурсов производится следующими индивидуальными приборами учета:

Учет электроэнергии

Для учета электрической энергии применяется прибор (счетчик) марки «Меркурий 200.02», класс точности 1. Устанавливается в этажном электрическом щите, расположенном в технической нише в межквартирном коридоре.

Счётчик предназначен для учета активной и реактивной электроэнергии в прямом направлении в однофазных 3-х проводных сетях переменного тока с возможностью тарифного учёта хранения и передачи накопленной информации. Показания со счетчиков электроэнергии автоматически передаются в центр сбора информации Управляющей компании для вычисления объема потребленных энергоресурсов и формирования счетов.

Учет водопотребления

Узлы учета водопотребления расположены на отводах от стояков, расположенных в жилых помещениях. Индивидуальный учет потребления холодной и горячей воды производится счетчиками типа Valtec с импульсным выходом. Показания с водосчетчиков автоматически по кабельной линии передаются в центр сбора информации Управляющей компании для вычисления объема потребленных ресурсов и формирования счетов.

Учет теплотребления и холодоснабжения

Индивидуальные приборы учета теплотребления жилой части предусмотрены на основе приборов учета «Пульсар» с возможной диспетчеризацией и дистанционным считыванием показаний. Показания с теплосчетчиков автоматически по кабельной линии передаются в центр сбора информации Управляющей компании для вычисления объема потребленных энергоресурсов и формирования счетов.

Глава 6 Требования пожарной безопасности

6.1 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.

6.2 Оповещение о пожаре

6.2.1 Система обнаружения пожара

В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены дымовые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма. А также ручные пожарные извещатели, устанавливаемые на путях эвакуации и у эвакуационных выходов, предназначенные для ручного включения сигнала тревоги в системах пожарной сигнализации.

В жилых помещениях (квартирах) предусмотрены:

- адресные температурные датчики в кол-ве 2 шт. При срабатывании тепловых извещателей станция пожарной сигнализации выводит информацию о происшедшем событии на диспетчерский пульт и формирует команду на запуск противопожарного алгоритма.

- автономная пожарная сигнализация в каждом помещении служит для обнаружения возгораний, сопровождающихся появлением дыма малой концентрации. Для этого устанавливаются автономные пожарные дымовые оптико-электронные извещатели со встроенной световой и звуковой индикацией. Извещатели устанавливаются непосредственно на потолке. При пожаре и при срабатывании извещатель выдает тревожные извещения в виде громких звуковых сигналов.

- автоматическая система пожарной сигнализации, подключенная к общедомовой сети. В прихожих жилых помещений установлены тепловые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся повышением температуры, а также ручные пожарные извещатели.

Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых помещениях. В случае необходимости собственник жилого помещения с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя.

6.2.1 Оповещение о пожаре

Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (СОУЭ) представляет собой комплекс организационных мероприятий и технических средств, предназначенных для предупреждения находящихся в здании людей о пожаре или другой чрезвычайной ситуации.

Система оповещения состоит из звуковых оповещателей, светозвуковых оповещателей световых оповещателей и указателей направления эвакуации.

Согласно действующих нормативных документов и специальных условий, предусматривается система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре:

- в надземной части - 3-го типа;
- подземной автостоянки – 4-го типа;

СОУЭ 3-го типа является речевым оповещением и выполняет функцию оповещения посредством звуковой трансляции заранее записанного спецтекста сообщения либо трансляцию речевых сообщений в пожарные зоны (группы зон) с микрофонной панели пожарного поста.

СОУЭ 4-го типа является речевым оповещением и выполняет функцию оповещения посредством звуковой трансляции заранее записанного спецтекста сообщения либо трансляцию речевых сообщений в пожарные зоны (группы зон) с микрофонной панели пожарного поста.

В подземной части (СОУЭ 4-го типа) в лифтовых холлах предусмотрены вызывные панели для связи с диспетчером при возникновении чрезвычайной ситуации.

Звуковые сигналы СОУЭ обеспечивают общий уровень звука, уровень звука постоянного шума вместе со всеми сигналами, производимыми оповещателями, не менее 75дБА на расстоянии

Зм от оповещателя, но не более 120Дба в любой точке защищаемого помещения. Звуковые сигналы оповещения отличаются по тональности от звуковых сигналов другого назначения.

Над эвакуационными выходами из здания и у выхода на лестничную клетку установлены световые табло «Выход». В подземной автостоянке на протяженных участках путей эвакуации предусмотрены указатели направления движения к выходам.

6.2.2 Противодымная вентиляция

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.

В лифтовые холлы Жилого комплекса, а также в лестничные клетки без оконных проемов предусматривается принудительная подача наружного воздуха для создания избыточного давления и исключения задымления холлов и лестниц в случае пожара.

6.2.3 Первичные средства пожаротушения

В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены первичные средства пожаротушения. Места их расположения обозначены специальными знаками. В Жилом комплексе установлены следующие первичные средства пожаротушения.

Кран пожарный - применяются в комплекте с пожарным стволом и пожарным рукавом на внутреннем противопожарном водоснабжении. Располагаются пожарные краны в пожарных шкафах. При установлении факта возгорания, необходимо открыть шкаф, соединить последовательно пожарный ствол, пожарный рукав и кран. Повернуть вентиль крана и приступить непосредственно к тушению пожара.

Огнетушитель - ручное устройство, предназначенное для пожаротушения путем выброса запасенного огнетушащего состава. Ручной огнетушитель - это красная емкость цилиндрической формы, имеющая трубку или сопло. При введении огнетушителя в активное состояние выпускается пожароподавляющее вещество, которое под большим давлением выходит из сопла. Огнетушители различаются в зависимости от вида, используемого пожароподавляющего вещества и способа его подачи, методу срабатывания и виду пускового устройства. Инструкцию по использованию огнетушителя – смотри на этикетке на корпусе огнетушителя.

Внимание:

- запрещается задымлять зону расположения извещателя, что может привести к срабатыванию извещателя.
- не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в жилых помещениях, так как нарушается её целостность, что влечёт 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;
- не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках;
- не допускается в одну и ту же розетку с помощью тройника одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (утюгов и т. п.), т.к. возможна перегрузка электропроводки, ее перегрев и замыкание;
- удлинители предназначены для кратковременного подключения бытовой техники; после использования их следует отключать от розетки;
- необходимо пользоваться только сертифицированным электрооборудованием;
- не допускается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами;
- необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.

6.3 Порядок действий при пожаре

6.3.1 При обнаружении пожара или признаков горения (задымления, запаха гари, повышения температуры и т.п.) необходимо немедленно сообщить об этом по телефону пожарной охраны - "01" (со стационарного телефона), "101" или "01*" (с мобильного). Телефон единой дежурной диспетчерской службы - "112". Сообщить при этом адрес, место возникновения пожара, а также свою фамилию. По возможности сообщить в диспетчерскую управляющей организации.

6.3.2 Предупредить соседей путем активирования ручного пожарного извещателя.

6.3.3 Помочь с эвакуацией пожилым людям и детям по эвакуационным путям через лестничную клетку в безопасную зону вне здания; при эвакуации категорически запрещается пользоваться лифтом.

6.3.4 При локальном характере (небольшой площади) пожара в жилом помещении необходимо попытаться произвести его локализацию и тушение с помощью имеющегося в помещении пожарного бытового крана. Тушить возгорание водой можно только убедившись в полном отключении электроснабжения, для чего необходимо обесточить жилое помещение, отключив вводной автоматический выключатель в квартирном распределительном щите. Ни в коем случае нельзя открывать окна в помещении с очагом огня. Поступление кислорода только интенсифицирует горение. Если площадь огня распространяется и жизни угрожает реальная опасность, следует покинуть помещение, плотно прикрыв дверь.

6.3.5 Если в подъезде наблюдается большое задымление, необходимо немедленно его покинуть, приложив влажную ткань к лицу.

Глава 7 Переоборудование и перепланировка

Строительно-монтажные и проектные организации, привлекаемые к производству работ, обязаны иметь лицензии на право производства работ в жилых домах, либо свидетельства о допуске к тем видам работ, которые будут производиться.

Собственник жилого помещения несёт полную ответственность за соблюдение правил и норм противопожарной безопасности, производственной санитарии и охраны труда при проведении строительных работ.

Управляющая Компания не несет ответственность за сохранность строительных материалов Собственников, как в общих зонах Жилого Комплекса, так и в жилом помещении Собственника.

Собственники жилых помещений несут полную ответственность за любую деятельность, связанную с выполнением строительных работ, включая нарушения техники безопасности, отсутствие необходимых допусков и разрешений.

Собственники жилых помещений обязаны возместить любой ущерб, причиненный Зданию (в том числе местам общего пользования, общему имуществу, помещениям и т.д.) или третьим лицам (имуществу третьих лиц), жизни и здоровью граждан в процессе выполнения отделочных работ в жилом помещении, в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения соответствующей претензии.

При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи. В случае нарушения данного правила, будущий собственник компенсирует причинённый такими протечками ущерб в полном объёме.

Независимо от того, кто является фактическим исполнителем работ (далее «Подрядчиком»), ответственным за любую деятельность, связанную с выполнением строительных работ в жилых помещениях являются их Собственники. Требование о компенсации ущерба, причиненного зданию и/или третьим лицам, также будет обращено к Собственнику, допустившему нанесение такого ущерба при производстве отделочных работ.

Во вспомогательных помещениях с мокрыми процессами, таких как: ванные комнаты, туалеты и кухни – необходимо выполнить гидроизоляцию полов, при этом гидроизоляционный слой должен быть заведен на вертикальные поверхности не менее чем на 150мм. В санитарных

узлах и ванных комнатах уровень пола должен быть на 15 – 20мм ниже уровня пола смежных помещений, либо такие помещения должны быть разделены порогом.

В соответствии с СанПиНом 2.1.2.2645-10 (п.3.8) и СП 54.13330.2011 (п.9.22) в жилых зданиях не допускается расположение ванных комнат и туалетов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями, за исключением двухуровневых помещений, в которых допускается размещение уборной и ванной (или душевой) над кухней.

Толщина цементно-песчаной стяжки: при укладке ее по плитам перекрытия не менее 20мм, по тепло- или звукоизоляционному слою не менее 40 мм. Толщина стяжки для укрытия трубопроводов должна быть на 10-15мм больше диаметра трубопроводов.

При выполнении стяжки из смесей на водной основе, во избежание протечек в нижележащие помещения, перед укладкой растворов необходимо выполнить гидроизоляцию всех примыканий конструкций друг к другу и мест прохождения трубопроводов через перекрытия. Запрещается выполнять «мокрую стяжку» в местах примыкания фасадного остекления к конструкциям здания без предварительной гидроизоляции данных участков.

При установке последовательно двух и более сантехнических устройств на одной линии водоснабжения необходимо предусмотреть между ними обратные клапаны. Это позволит избежать взаимного влияния при одновременном использовании.

Для закрытия отверстий канализационных труб необходимо использовать только специальные заглушки. Не допускается снимать пломбы с приборов учета воды, демонтировать приборы учета и установленные в сети регуляторы давления.

Работы по монтажу и наладке системы отопления должны производиться квалифицированным персоналом, в связи с архитектурными особенностями здания, в частности увеличенным остеклением проемов фасада, внутри помещения возможна установка только половых конвекторов перед остеклением, вся разводка к конвекторам должна быть выполнена до заливки стяжки в полу.

На время проведения работ для защиты от солнечного света не рекомендуется закрывать окна темными светонепроницаемыми пленками – это может привести к перегреву стеклопакета и появлению трещин. Для защиты от яркого солнечного света возможно использовать светлую бумагу или прозрачную пленку.

При перепланировке и переустройстве жилого помещения запрещается:

- Устанавливать на фасаде здания лебёдки, блоки, другие аналогичные устройства и их крепления к инженерным коммуникациям, для подъёма материалов и уборке мусора.
- Производить какие-либо работы, которые изменяют или затрагивают общее имущество, в том числе:
 - несущие конструкции здания (фундамент, стены, перекрытия, колонны и пр.);
 - кровлю здания;
 - места общего пользования и их внешний вид;
 - инженерные системы здания (отопления, кондиционирования и вентиляции, противопожарные системы, водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, слаботочные системы).
- Устанавливать на фасадах здания системы связи, кондиционирования, вентиляции, ТВ-антенны, охранные системы, защитные жалюзи и другие системы и приспособления, установка которых связана с креплением к фасаду, так как конструкция фасада является каркасной с наполнением утеплителя по системе вентилируемого фасада.
- Проводить работы, связанные с изменением разводки инженерных коммуникаций (системы отопления, стояков водоснабжения и канализации), а также с изменением несущих и ограждающих (фасадные стены) конструкций.
- Переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.
- Прокладывать внутренние сети водопровода и канализации через вентиляционные шахты.
- Сливать и сбрасывать в домовые системы канализации жидкие и твёрдые строительные отходы.

- Ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан.
- Переустройство помещений или смежных с ним помещений, при котором они могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания, а также перенос мокрых зон в смежные помещения согласно планировкам.
- Нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение.
- Установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.
- Ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции.
- Увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в жилых помещениях.
- Перенос радиаторов отопления, подключенных к общедомовой системе центрального отопления на лоджии, балконы и веранды.
- Устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления.
- Нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.
- Устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами.
- Устройство штроб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов.
- Переустройство и (или) перепланировка чердака, технического этажа, относящихся к общему имуществу собственников помещений.
-

Глава 8 Гарантийные обязательства

Жилой комплекс и расположенные в нем помещения по потребительским характеристикам полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами, а также заданию на проектирование и проектной документации на строительство, получившей положительное заключение экспертизы.

Застройщик обязуется устранять за свой счет недостатки, причиной которых являются нарушения, допущенные при строительстве, и выявленные (проявившиеся) в течение гарантийного срока.

Срок службы объекта долевого строительства составляет:

- срок службы элементов отделки (в объекте долевого строительства, переданном по передаточному акту Собственнику с отделкой) – 5 лет;
- срок службы систем коммуникаций инженерно-технического обеспечения – 20 лет;
- срок службы конструктивных элементов, изделий – 50 лет;

Установленные в настоящей Инструкции сроки службы не являются тождественными гарантийным срокам, установленным договором долевого участия в строительстве.

Гарантийный срок на конструктивные элементы Жилого комплекса составляет 5 лет, а на технологическое и инженерное оборудование – 3 года. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов жилого помещения соответствует гарантийному

сроку, установленному изготовителем. Гарантийный срок для конкретного оборудования можно узнать в управляющей организации.

Гарантийный срок исчисляется со дня получения Собственником построенного помещения, с даты подписания передаточного акта (передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства). Гарантийные обязательства на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийным случаем не является нормальный износ входящих в состав помещения элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов (например, износ уплотнителей сантехнических приборов или другого оборудования), недостатки (дефекты), вызванные действием обстоятельств непреодолимой сил.

Гарантия не распространяется на недостатки (дефекты), обнаруженные в течение гарантийного срока, в случае, если эти недостатки возникли вследствие нарушения Собственником или Пользователями жилого комплекса требований нормативных правовых актов, технических или градостроительных регламентов и правил, а также требований данной инструкции и правил, разработанных профессиональной управляющей компанией, или иных обязательных требований к процессу эксплуатации жилых помещений либо жилого комплекса в целом. В том числе, к этим недостаткам относятся:

- дефекты, вызванные некачественным ремонтом помещения, проведенным Собственником или пользователями жилого комплекса, а также дефекты в материалах, приобретенных Собственником или пользователями жилого комплекса самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);

- дефекты, возникшие в результате незаконной перепланировки или переустройства помещения Собственником или привлеченными им третьими лицами.

- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока Собственником или пользователями жилого комплекса;

- дефекты, возникшие в результате несоблюдения Собственником или пользователями жилого комплекса правил или регламентов по проведению сервисных или ремонтных работ, необходимых для функционирования оборудования или обслуживания помещений;

Обращаем Ваше внимание, что исполнение требований по приведению элементов отделки, технологического и инженерного оборудования помещения либо жилого комплекса в целом в состояние, не предусмотренное условиями договора участия в долевом строительстве, задания на проектирование и проектной документации на строительство, а также устранение дефектов, не являющихся скрытыми и не отраженных при приемке помещения в акте приемки-передачи не подлежат удовлетворению в порядке исполнения гарантийных обязательств Застройщика.

При выявлении недостатка (дефекта) жилого помещения, причиной которых являются нарушения, допущенные при строительстве, и выявленные (проявившиеся) в течение гарантийного срока Собственник направляет письменное сообщение с указанием фамилии, имени, отчества Собственника адреса помещения, номера контактного телефона и подробным описанием недостатка (дефекта) Управляющему комплексу.

О поступлении гарантийного обращения от Собственника жилого помещения (а также о самостоятельном выявлении Управляющим недостатка (дефекта) общего имущества жилого комплекса) Управляющий уведомляет Застройщика, который не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения, организывает комиссионное обследование совместно с Подрядчиком (организацией, выполнявшей работу, в которой выявлен недостаток) и Управляющим, предварительно согласовав с Собственником дату и время проведения обследования. Если Собственник не имеет возможности обеспечить проведение обследования в указанный срок, либо препятствует ей, срок продлевается на соответствующий период. Неявка

представителей Подрядчика и (или) Управляющего не является препятствием для проведения обследования.

Стороны составляют акт обследования с указанием характера недостатка (дефекта) и его наиболее вероятной причины возникновения. При отказе одной из сторон от подписания акта, в нем делается соответствующая отметка.

Застройщик в течение 7 (Семи) рабочих дней после составления акта обследования выносит решение о признании (или непризнании) недостатка гарантийным случаем, о чем уведомляет Собственника непосредственно, либо через Управляющего. В случае признания недостатка (дефекта) гарантийным случаем, Застройщик обязан в уведомлении указать дату (или период) начала устранения и сроки устранения недостатка в рабочих днях. Устранение недостатка (дефекта) осуществляется силами Застройщика, либо привлеченным им лицом.

Собственник обязан не препятствовать выполнению работ по устранению недостатка (дефекта). В случае, если Собственник препятствует их выполнению, Застройщиком, либо привлеченным им третьим лицом составляется соответствующий акт, а сроки устранения недостатка продляются на соответствующий период.

После устранения недостатка (дефекта) составляется акт о его устранении, который подписывается Собственником и лицом, выполнявшим работы по устранению, после чего выполнение работ удостоверяется Застройщиком.