

Общество с ограниченной ответственностью

# «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС»



## **Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства и общего имущества жилого дома**

По адресу: г. Москва, Небесный  
бульвар, дом 1, корпус 1

Москва, 2024

## Оглавление

1. Информация о Застройщике.....	4
2. Общие положения.....	5
3. Общее имущество многоквартирного дома.....	9
4. Содержание жилых помещений.....	13
5. Отопление.....	18
6. Внутренний водопровод и канализация.....	20
7. Вентиляция.....	22
8. Электрооборудование и слаботочные сети.....	23
9. Обеспечение пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических и других требований .....	25
10. Правила, которые необходимо соблюдать при проведении строительно-отделочных работ.....	29
11. Особенности эксплуатации машино-мест.....	32
12. Особенности эксплуатации кладовых.....	34
13. Заключительные положения.....	34

Настоящий документ является инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и включает в себя, среди прочего, информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, информацию о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Инструкция разработана в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Инструкция обязательна для соблюдения собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

Инструкция передается Застройщиком Участнику долевого строительства при передаче объекта долевого строительства.

## 1. Информация о застройщике

---

1. Фирменное наименование юридического лица (Застройщика)	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС»
2. Место нахождения юридического лица:	115035, г. Москва, Садовническая, д.3, этаж 6, комната19А
3. Режим работы Застройщика	Понедельник – Пятница 09:00-18:00
4. Телефон, электронная почта Застройщика	Тел.: 8-495-122-00-00 E-mail: info@asterus-development.com Отдел постпродажного обслуживания: service@asterus-development.com
5. ОГРН	1187746247347
6. ИНН/КПП	9705115857 / 770501001

## 2. Общие положения

### 2.1 Гарантии качества

Претензии по качеству объектов долевого строительства могут быть предъявлены Участниками долевого строительства в течение гарантийных сроков и в порядке, согласованном в договоре участия в долевом строительстве:

- Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.
- Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.
- Гарантийный срок на отделочные работы, если такие работы были предусмотрены условиями Договора участия в долевом строительстве, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства;
- Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока (п. 6 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

### 2.2 Гарантийное обслуживание

#### 2.2.1 Порядок гарантийного обслуживания:

В случае выявления ненадлежащего качества Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок, который должен определяться с учетом уровня сложности работ по устранению недостатков и времени, необходимого для приобретения необходимых строительных материалов и/или оборудования.

Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства предъявляются с учетом следующих положений:

- подписывается Участником долевого строительства лично, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;
- предъявляется Застройщику в письменном виде и в предусмотренный Договором гарантийный срок;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков, но не менее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;

при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

#### 2.2.2 Застройщик не несет обязательств по гарантийному обслуживанию в следующих случаях:

Повреждения и/или недостатки (дефекты) помещения или ее частей возникли вследствие усадки многоквартирного дома, нормального износа Объекта долевого строительства и/или его частей.

Участником долевого строительства нарушены требования нормативно- технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации помещения, в т.ч. требования, изложенные в настоящей инструкции и/или Договоре участия в долевом строительстве.

Ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником

долевого строительства и/или привлеченными им третьими лицами.

Выявлены недостатки (дефекты) в материалах, оборудовании, приобретенных Участником долевого строительства (смеси, обои, краска, покрытия, инженерное оборудование и пр.).

Выявлена замена Участником долевого строительства и(или) привлеченными им третьими лицами материалов, оборудования, конструкций, которые были установлены Застройщиком.

При ненадлежащем использовании Участником долевого строительства (или иными лицами) Объекта долевого строительства, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта долевого строительства для профессиональной деятельности.

При возникновении износа уплотнителей элементов инженерных систем, оборудования, конструкций.

Повреждения и (или) преждевременный износ возникли вследствие некавалифицированного (грубого) обращения с конструкциями, оборудованием, выполнения каких-либо работ, произведенных Участником долевого строительства (или иными лицами).

Не проводились (проводились не надлежащим образом) сервисные работы необходимые для функционирования оборудования, конструкций.

Возникли повреждения, нарушения, вызванные неправильной эксплуатацией системы вентиляции (например, вследствие заклеивания вентиляционных решеток, клапанов микропроветривания, установки принудительных (механических) вентиляционных устройств и пр.)

Возникли дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке Объекта долевого строительства в акте приема-передачи.

Участником долевого строительства и/или привлеченными им третьими лицами незаконно (самовольно, без соответствующего разрешения) выполнена перепланировка и (или) переустройство.

Выполнен монтаж наружных технических средств, устройств, навесных конструкций (антенн, наружных блоков систем кондиционирования, коробов, каналов и пр.) в местах, не предусмотренных проектной документацией, Договором участия в долевом строительстве и настоящей Инструкцией.

Выполнено присоединение балконов/лоджий жилых помещений к тепловому контуру (выполнено объединение балконов/лоджий с примыкающими к нему отапливаемыми помещениями).

В иных случаях, предусмотренных условиями Договора участия в долевом строительстве и/или в действующем законодательстве.

## 2.3 Переустройство и перепланировка помещения

### 2.3.1 Виды переустройства и перепланировки

**Переустройство** помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения.

**Перепланировка** помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменений в технический паспорт помещения.

Переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения. в порядке, предусмотренном жилищным и иным законодательством Российской Федерации.

Переустройство и (или) перепланировка помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций многоквартирного дома, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

Переустройство и (или) перепланировка помещения, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных лиц, проживающих в многоквартирном доме не допускается.

Лицо, допустившее самовольное переустройство и (или) перепланировку помещений, обязано привести это помещение в прежнее состояние.

Собственник помещения обязан допускать в занимаемые им помещения работников управляющей организации и/или иных уполномоченных лиц для технического и санитарного осмотра состояния помещений, технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений, а также при необходимости, разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонты, устранять аварии.

### **2.3.2 Основание проведения переустройства и (или) перепланировки помещения**

В соответствии со статьей 26 Жилищного кодекса Российской Федерации переустройство и (или) перепланировка помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет:

- 1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;
- 2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме, а если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме, также протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме;
- 4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через 45 (сорок пять) дней со дня представления указанных документов в данный орган.

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через 3 (три) рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. В случае представления заявления о переустройстве и (или) перепланировке через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем.

Предусмотренный частью 5 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки помещения.

### **2.3.3 Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения**

В соответствии со статьей 27 Жилищного кодекса Российской Федерации отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения допускается в случае:

- 1) непредставления определенных частью 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документов;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки помещения требованиям законодательства.

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 статьи 27 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

#### **2.3.4 Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения**

В соответствии со статьей 28 Жилищного кодекса Российской Федерации завершение переустройства и (или) перепланировки помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган регистрации прав.

#### **2.3.5 Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения**

В соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации:

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.**

**Собственник помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.**

На основании решения суда помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Если соответствующее помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, принимает решение в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном частью 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке, устанавливает новый срок для приведения такого помещения в прежнее состояние.

## **3. Общее имущество многоквартирного дома**

### **3.1. Состав общего имущества**

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

## 3.2. Лестничные клетки

В состав лестничной клетки входят: лестничные площадки и марши, ограждения, ограждающие конструкции, двери, подоконные доски, поручни, переходной балкон, ограждения и ограждающие конструкции на нем, лифтовые холлы и ограждающие конструкции лифтовых холлов, шахты лифтов и ограждающие конструкции лифтовых шахт. Двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров в лифтовые холлы, внутренние двери эвакуационных выходов в лестничные клетки выполнены в противопожарном исполнении. Каждая из указанных дверей оборудована устройством для самозакрывания (доводчиком). Двери должны иметь свободное открывание и не должны закрываться на ключ.

Входные двери в здание имеют устройства для самозакрывания (доводчики); если необходимо временно зафиксировать дверь в раскрытом состоянии, например, для переноса вещей, используется фиксатор, установленный на доводчике (при его отсутствии необходимо временно разомкнуть дверной доводчик, а затем вернуть его в рабочее положение).

**ВНИМАНИЕ! Запрещается фиксировать дверь в открытом состоянии при помощи посторонних предметов, просовывая их между дверной рамой и дверью.**

Двери, ведущие в технические помещения должны быть всегда закрыты.

Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки, выходы на кровлю, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

В соответствии со ст. 38 Федерального закона от 21.12.1994 N 69-ФЗ «О пожарной безопасности», ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством несут (в числе прочих, указанных в законе лиц) собственники имущества. Граждане за нарушение требований пожарной безопасности, а также за иные правонарушения в области пожарной безопасности могут быть привлечены к ответственности.

## 3.3. Лифт

### 3.3.1. Общая информация

Жилой дом оборудован лифтами. Срок службы лифтов составляет 25 лет. Просим Вас бережно относиться к лифтовому оборудованию и соблюдать Правила пользования лифтами. Текст Правил и телефон для связи с обслуживающим персоналом/аварийной лифтовой службой размещаются внутри кабин лифтов или на основном посадочном (первом) этаже. В соответствии с Техническим регламентом о безопасности лифтов конструкция лифтов обеспечивает следующие специальные требования:

- 1) недоступность непосредственно для пользователей и посторонних лиц оборудования в шахте лифта;
- 2) защита пользователей и посторонних лиц от получения травм в результате соприкосновения с движущимися частями оборудования лифта;
- 3) наличие средств для остановки или предотвращения движения кабины, если дверь шахты или дверь кабины не закрыты. Данное требование не относится к предварительному открыванию

автоматических дверей при подходе кабины к этажной площадке и при предусмотренном в конструкции лифта режиме доводки кабины до уровня этажной площадки при загрузке (разгрузке);

- 4) отсутствие доступных для пользователей и иных лиц, поверхностей, представляющих опасность для людей;
- 5) наличие освещения кабины, в том числе при перебое в электроснабжении;
- 6) обеспечение расстояния между элементами конструкции кабины и шахты, исключающего возможность проникновения человека в шахту при открытых дверях шахты и кабины, при нахождении кабины в зоне этажной площадки;
- 7) наличие средств для предотвращения усилия сдавливания человека или предмета, находящегося на пути движения автоматически закрывающейся двери кабины и (или) шахты;
- 8) оборудование кабины средствами для подключения к двусторонней переговорной связи с помещением для обслуживающего персонала;
- 9) наличие средств и (или) мер для предотвращения пуска перегруженной кабины в режиме нормальной работы;
- 10) наличие средств для ограничения величины превышения номинальной скорости кабины при движении вниз и замедления движения кабины с целью снижения опасности получения травм или поломки оборудования;
- 11) наличие средств и (или) мер для обеспечения электробезопасности пользователей и обслуживающего персонала при их воздействии на аппараты управления лифтом и (или) прикосновении к токопроводящим конструкциям лифта;
- 12) наличие средств для предотвращения пуска кабины после открывания дверей шахты этажа, на котором отсутствует кабина, в режиме нормальной работы лифта;
- 13) обеспечение предела огнестойкости дверей шахты в соответствии с требованиями пожарной безопасности зданий и сооружений;
- 14) наличие средств для обеспечения возможности пассажирам безопасно покинуть кабину при угрозе возникновения пожара и при пожаре в здании (сооружении).

Конструкция лифта обеспечивает возможность эвакуации людей из кабины при его неисправности или при прекращении энергоснабжения лифта. Эвакуация должна осуществляться квалифицированным обслуживающим персоналом, обученным методике безопасной эвакуации людей.

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, так что не нужно бояться, что воздух закончится.

Если Вы застряли в лифте между этажами, нажмите кнопку аварийного сигнала/вызова диспетчера. Сигнал поступает диспетчеру, который вызывает лифтовую аварийную службу. **Ждите спокойно, не паникуйте!**

**ВНИМАНИЕ! Во время пожара и при другой чрезвычайной ситуации пользоваться лифтом запрещено.**

### 3.3.2. Эксплуатация лифта

При эксплуатации лифта выполняются следующие требования:

- 1) проведение осмотров, технического обслуживания и ремонта лифта в соответствии с прилагаемой документацией по эксплуатации, а также оценки его соответствия требованиям Технического регламента;
- 2) осуществление осмотров лифта, его технического обслуживания и ремонта специализированной лифтовой организацией;
- 3) допуск к выполнению работ по техническому обслуживанию, ремонту и осмотру лифта,

контролю за работой лифта посредством устройства диспетчерского контроля (при его наличии) только обслуживающего персонала, аттестованного в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации

### 3.3.3. Диспетчерский контроль за работоспособностью лифта

Диспетчерский контроль за работой лифта обеспечивает:

- двухстороннюю переговорную связь между диспетчерским пунктом и кабиной, а также звуковую сигнализацию о вызове диспетчера на связь;
- сигнализацию об открытии дверей шахты при отсутствии кабины на этаже;
- сигнализацию об открытии шкафов управления при их расположении внемашинного помещения;
- сигнализацию о срабатывании цепи безопасности лифта;
- идентификацию поступающей сигнализации (с какого лифта и какой сигнал).

Организация, эксплуатирующая оборудование диспетчерского контроля, обеспечивает его содержание в исправном состоянии путем организации надлежащего обслуживания и ремонта. Для этих целей она может заключить договор со специализированной организацией.

Энергоснабжение оборудования диспетчерского контроля работоспособности лифтов осуществляется независимо от энергоснабжения лифта.

**ВНИМАНИЕ!** При прекращении энергоснабжения оборудования диспетчерского контроля должно быть обеспечено функционирование двухсторонней связи между кабиной и диспетчерским пунктом в течение не менее 1 часа.

## 3.4. Фасады жилого дома, а также иные внешние элементы

Содержание и ремонт внешних поверхностей зданий, строений, сооружений (в том числе крыш, фасадов, архитектурно-декоративных деталей (элементов) фасадов, входных групп, цоколей, террас), а также размещаемых на них конструкций и оборудования осуществляется в соответствии с правилами и требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

### Не допускается:

- а. производить окраску фасадов;
- б. самовольное переоборудование балконов и лоджий;
- в. самовольное переоборудование фасадов и их конструктивных элементов;
- г. установка на элементах объектов многоквартирного дома, объектов, ставящих под угрозу обеспечение безопасности в случае их падения.
- д. изменять архитектурный облик многоквартирного дома и нарушать целостность его фасада. К изменениям архитектурного облика относятся: превращение лоджий и балконов в эркеры, размещение внешних блоков кондиционеров на фасаде здания, замена решеток, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон, сверление фасада отверстиями любого диаметра и другие действия.

**Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции допускается только в местах, определенных проектом строительства объекта, в пределах габаритов лоджий;** для этих целей в части ограждения балкона предусмотрена жалюзийная решетка, обеспечивающая отведение тепловыделений наружных блоков индивидуальных климатических систем; наружные блоки следует устанавливать в непосредственной близости от жалюзийной решетки:

1. Перед началом проведения строительно-монтажных работ рекомендуем согласовать в службе эксплуатации управляющей организации проект системы кондиционирования.

2. Проектом здания предусматривается размещение наружных блоков кондиционеров на балконах квартир, дренаж конденсата подключается к системе канализации установленной на лоджии. **Установка наружных блоков кондиционеров на фасаде здания запрещена.**

3. В процессе выполнения ремонтно-строительных работ между представителями организации, ведущей работы по системам вентиляции и кондиционирования, проектной организацией и управляющей организацией, рекомендуется оформлять следующие документы:

- акт освидетельствования скрытых работ по прокладке воздуховодов системы кондиционирования с печатью подрядной организации;
- акт освидетельствования скрытых работ по прокладке фреоновых проводов;
- акт опрессовки фреоновых проводов;
- акт выполнения тепловой изоляции трубопроводов;
- акт гидравлического испытания (пролива) дренажной системы от внутренних блоков системы кондиционирования.

### **3.5. Сбор и вывоз мусора, отходов производства и потребления**

Сбор бытовых отходов осуществляется в контейнеры, размещенные на специальных площадках для временного хранения твердых коммунальных отходов (ТКО).

## 4. Содержание жилых помещений

Права и обязанности собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме в части пользования, содержания и ремонта собственно жилых помещений регламентируются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, и Жилищным кодексом Российской Федерации.

### Правила содержания жилых помещений:

1) Собственники жилых помещений должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим санитарное состояние в помещениях;

2) Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями.

Период года	Наименование помещения	Температура воздуха, °С		Результирующая температура, °С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
		Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая
Холодный	Жилая комната	20-22	18-24	19-20	17-23	45-60	60	0,1-0,5	0,2
	Кухня	19-21	18-26	18-20	17-25	НН*	НН	0,1-0,5	0,2
	Туалет	19-21	18-26	18-20	17-25	НН*	НН	0,1-0,5	0,2
	Ванная, совмещенный санузел	24-26	18-26	23-27	17-26	НН	НН	0,1-0,5	0,2
	Помещения для отдыха и учебных занятий	20-22	18-24	19-21	17-23	45-60	60	0,1-0,5	0,2
	Кладовые	16-18	12-22	15-17	11-21	НН	НН	НН	НН
		1-2	2-8	1-2	2-7				
1-2		2-8	1-2	2-7					
Теплый	Жилая комната	22-25	20-28	22-24	18-27	60-70	65	0,2-0,3	0,3
		22-25	20-28	22-24	18-27	60-70	65	0,2-0,3	0,3
		22-25	20-28	22-24	18-27	60-70	65	0,2-0,3	0,3
		22-25	20-28	22-24	18-27	60-70	65	0,2-0,3	0,3

\* НН — не нормируется Примечание:

Обслуживаемая зона помещения (зона обитания) — пространство в помещении, ограниченное плоскостями, параллельными полу и стенам: на высоте 0,1 и 2,0 м над уровнем пола (но не ближе чем 1 м от потолка при потолочном отоплении), на расстоянии

0,5 м от внутренних поверхностей наружных и внутренних стен, окон и отопительных приборов.

В соответствии с требованиями п. 4.4 ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» оптимальные и допустимые нормы микроклимата в обслуживаемой зоне помещений жилых зданий (в установленных расчетных параметрах наружного воздуха) должны соответствовать значениям, приведенным в вышеуказанной таблице.

Микроклимат помещения — состояние внутренней среды помещения, оказывающее воздействие на человека, характеризуемое показателями температуры воздуха и ограждающих конструкций, влажностью и подвижностью воздуха.

Оптимальные параметры микроклимата обеспечивают нормальное тепловое состояние организма и ощущение комфорта не менее чем у 80% людей, находящихся в помещении. Допустимые параметры микроклимата при длительном и систематическом воздействии на человека могут вызвать общее и локальное ощущение дискомфорта, ухудшение самочувствия и понижение работоспособности и не вызывают повреждений или ухудшения состояния здоровья.

Холодный период года характеризуется среднесуточной температурой наружного воздуха, равной 8°C и ниже.

Теплый период года характеризуется среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8°C.

Результирующая температура помещения - комплексный показатель радиационной температуры помещения и температуры воздуха помещения.

Скорость движения воздуха - осредненная по объему обслуживаемой зоны скорость движения воздуха.

**ВНИМАНИЕ!** Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется:

- устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах;
- допускать установки мебели вплотную к радиаторам, закрывать радиаторы отопления на длительное время шторами.

**ВНИМАНИЕ!** Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.

## 4.1. Окна, балконные двери

### Меры безопасности:

- проявляйте бдительность во избежание падения из окон детей, животных или каких-либо предметов;
- большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре (например, во время мытья окон);
- закрывайте большие оконные створки уходя из помещения, а также на ночь;
- во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или в конструкции окна;
- при сильном ветре лучше не держать балконную дверь в открытом состоянии или использовать специальный фиксатор.

**ВНИМАНИЕ!** Запрещается прикреплять к створкам и раме какие-либо предметы это может повредить оконную конструкцию.

### Общие указания по эксплуатации окон, балконных дверей и светопрозрачных конструкций.

Требования должны выполняться собственниками помещений при эксплуатации оконных и балконных дверных блоков (далее — изделия) из древесины, пластмасс и металлических сплавов для жилых, общественных, производственных и вспомогательных зданий с сухим и нормальным влажностным режимом помещений.

Изделия рассчитаны по действующим строительным нормам и должны выдерживать эксплуатационные нагрузки, включая ветровую нагрузку.

Тип, количество и место расположения петель и запирающих приборов в изделии соответствует

проектной документации и рассчитаны с учетом веса и размеров открывающихся элементов, а также конкретных условий эксплуатации.

Поливинилхлоридные профили имеют гигиеническое заключение органов Роспотребнадзор.

Смонтированные изделия соответствуют требованиям нормативно-технических документов и проектной документации, и являются безопасными в эксплуатации и обслуживании в течение установленного срока службы.

При проведении отделочных и иных работ необходимо держать створки в закрытом положении для исключения попадания лакокрасочных материалов, пыли на подвижные части; следует защищать поверхности окна, например, полиэтиленовой пленкой для исключения их повреждений при проведении отделочных и иных работ в помещении.

Работы по регулировке и замене деталей, а также снятие и установка створки окна должны выполняться специалистами. Неправильная регулировка может привести к полному выходу из строя окна.

Открывание окна связано со значительной нагрузкой на створки и раму. Во избежание повреждений при открывании и закрывании окна необходимо действовать предельно осторожно. Неправильная эксплуатация может привести к повреждению стекла или к деформации рамы. При открывании окна необходимо обеспечить достаточно места для открытой рамы и убедиться, чтобы рама не упиралась в стены, косяки или мебель. Открытые крупногабаритные створки окна всегда несут определенную опасность, поэтому необходимо следить, чтобы в непосредственной близости от открытой рамы не было детей.

При открывании створок окна необходимо соблюдать правила открывания и закрывания запоров. Прежде чем открыть окно, следует убедиться, что все запорные механизмы открыты. Если рама по какой-либо причине не будет открываться равномерно, существует опасность излома стекла. Гарантия на окна, как правило, не распространяется на повреждение стекла. Осторожное обращение с запорными механизмами предотвратит возможную деформацию рамы и, как следствие, повреждение стекла или рамы.

Для поворотного открытия створки необходимо повернуть ручку из положения «закрыто» на 90 градусов в горизонтальное положение, после чего открыть створку. Для закрывания створки необходимо плотно прижать створку к раме, после чего повернуть ручку из горизонтального положения в положение «закрыто» (ручка вниз).

Для откидного открытия створки необходимо при прижатой к раме створке повернуть ручку из положения «закрыто» на 180 градусов вверх, после чего откинуть створку. Для закрывания створки из откидного положения необходимо плотно прижать створку к раме, после чего повернуть ручку из вертикального положения в положение «закрыто».

Все створки открываются и откидываются вовнутрь помещения.

#### **Уход.**

Для обеспечения долговременного функционирования окон требуется регулярный уход за ними.

Следующие работы по уходу за окнами должны проводиться собственником помещения не реже одного раза в год (рекомендуется два раза в год):

- проверка приборов запираения на работоспособность;
- смазка всех подвижных деталей соответствующими маслами;
- проверка, смазка уплотнений;
- проверка и очистка отверстий для водоотвода и вентиляции;
- проверка и очистка остекления;
- проверка и очистка профилей.

#### **Стеклопакет.**

При эксплуатации стеклопакетов температура воздуха внутри помещений рекомендуется не ниже

5°C и не выше 30°C и относительная влажность - не более 60%. При большей влажности в помещении, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха возможно образование конденсата на поверхности стеклопакета, обращенной внутрь помещения. При большой влажности атмосферного воздуха допускается образование конденсата на наружной поверхности стеклопакета.

При эксплуатации стеклопакетов не допускается изменять их конструкцию, т.е. наклеивать пленки, наносить рисунки и т.д., изменяющие их оптические характеристики (коэффициенты направленного пропускания света, отражения света, солнечные характеристики и т.д.).

При выполнении отделочных и других видов работ необходимо соблюдать меры по защите стеклопакетов от механических повреждений (ударов, вибрации и т.д.) и загрязнений (попадание на стекло строительных материалов: цементной пыли, строительных растворов, штукатурных смесей и т.д.) и других агрессивных веществ.

При эксплуатации стеклопакетов могут наблюдаться интерференционные полосы (полосы Брюстера), возникающие вследствие высокого качества стекла и параллельности стекол в стеклопакете.

При изменении условий эксплуатации стеклопакетов (изменение температуры и атмосферного давления) допускаются прогибы стекла в стеклопакете, не приводящие к его разрушению.

За состоянием стеклопакетов в процессе эксплуатации собственники помещений обязаны осуществлять контроль самостоятельно.

Поврежденные стеклопакеты, имеющие трещины и пробоины, должны заменяться новыми.

#### **Вентиляция (проветривание).**

Следует полностью проветривать помещения не менее одного раза в день в течение 5-10 минут.

Дополнительно следует проветривать помещения в течение дня путем открывания створок в положение проветривания или через установленные на окна вентиляционные проветриватели.

#### **Уплотнители.**

Герметичность окна во многом зависит от состояния уплотнителей, расположенных по периметру створки и рамы. Для сохранения эластичности уплотнителей необходимо очищать их от загрязнений и смазывать. Для смазывания уплотнителей используются специальные средства.

#### **Фурнитура.**

Замочные и скобяные изделия, предназначенные для запираения, закрывания и обеспечения функционирования оконных и дверных блоков отрегулированы.

Поворотная и (или) поворотно-откидная фурнитура, обеспечивает открывание створок.

Подвижные детали (механизмы) изделий должны перемещаться без заеданий. Собственники помещений обязаны самостоятельно следить за состоянием механизмов, и время от времени очищать их от грязи, а также выполнять смазку изделий. В качестве смазывающего вещества используют силиконовый спрей.

Не используйте в качестве смазки масла растительного происхождения.

Регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие/навеса створки должна проводиться специалистами.

#### **Водоотведение.**

В окнах предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри него влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы, и их можно легко обнаружить, открыв створку. Собственники помещений обязаны следить за состоянием этих каналов, и время от времени очищать их от грязи. При очистке не используйте металлические предметы.

#### **Приточный клапан (проветриватель).**

Окна (в жилых помещениях) оснащены проветривателем.

Принцип действия: движение воздуха в результате разницы давлений между помещением и окружающей средой. Монтаж клапана осуществляется на створку. Способ регулировки – ручной.

Контроль воздушного потока осуществляется с помощью перемещения ручкирегулятора, которая в свою очередь приводит в движение заслонку, обеспечивающую плавное регулирование притока воздуха.

#### **Меры предосторожности.**

- Не нагружайте створку дополнительной нагрузкой в вертикальном направлении.
- Не допускайте сильного нажима или соударения створки и откоса окна.
- Не вставляйте между рамой и створкой посторонние предметы.
- Для ограничения доступа детей используйте средства защиты от открывания.
- Не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре (например, применяйте гребенку).
- При открывании или закрывании не ставьте руки между рамой и створкой.
- Не поворачивайте ручки дальше их фиксированного положения.
- Прежде, чем повернуть ручку, следите за тем, чтобы створка была плотно прижата к раме.
- Не поворачивайте ручки если створка находится в открытом или откинутаом положении.
- Не разбирайте самостоятельно механизмы запираения.
- Не наносите удары по профилю, фурнитуре, стеклам.

#### **4.2. Пол, стены, потолок**

Помещение не имеет подготовительных, промежуточных, отделочных и иных покрытий поверхностей стен, пола и потолков, если иное не предусмотрено договором участия в долевом строительстве.

Устройство таких покрытий выполняет собственник помещения или привлеченные им третьи лица с учетом положений настоящей Инструкции, а также в соответствии с действующими нормами и правилами, регулирующими производство тех или иных видов работ, устройство покрытий и конструкций.

## 5. Отопление

### 5.1. Общая информация

Подключение к наружным тепловым сетям производится в ИТП, (индивидуальный тепловой пункт) расположенном в подземном этаже (автостоянке).

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха.

Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом помещении, расположенном в паркинге здания.

В помещениях выполнена автономная разводка системы отопления, которая подключена в этажном техническом помещении к стоякам отопления через запорную арматуру.

Разводка выполнена скрыто в стяжках «черновых» полов либо по бетонному перекрытию трубами из сшитого полиэтилена.

Индивидуальные приборы учёта тепловой энергии установлены после запорной арматуры в этажном коллекторном шкафу.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегулирующие клапаны. Вращая колпачок клапана вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу индивидуального отопительного прибора.

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:

- Не допускается закрывать радиаторы материалами и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

- Поддерживать температуру воздуха в помещении в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;

- 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 многоквартирный жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;

- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом;

- Не допускается установка водяных отопительных приборов и прокладка систем водяного отопления на лоджиях в помещениях;

Не допускается полное отключение систем отопления помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

**Внимание! При выборе температуры в помещении в холодный период года (период года, характеризующий среднесуточной температурой наружного воздуха, равной 10°C и ниже), когда такие помещения не используются, допускается регулирование температуры ниже нормируемой (см. таблицу в начале раздела), но не ниже +15°C; при этом, следует обеспечивать нормируемую температуру в помещении к началу использования помещения.**

**Внимание! Запрещается выполнять демонтаж радиатора при перекрытии клапана с помощью термоэлемента! Для этого используйте запорную арматуру на коллекторе.**

Для долговременной эксплуатации радиаторов и во избежание проблем в системе отопления, необходимо периодически стравливать воздух через кран Маевского.

Установленный на этажном распределительном коллекторе квартирный прибор учета тепловой энергии (установлен на ответвлении от этажного распределительного коллектора) объединен в единую систему автоматизированного сбора данных, являясь ее неотъемлемой частью, в том числе с точки зрения ее работоспособности.

Система позволяет считывать показания приборов учета и организовывать передачу данных на

единый информационный сервер для последующей обработки и предоставления отчета в управляющую организацию;

Прибор учета тепловой энергии зарегистрирован в единой системе, имеет индивидуальный номер и передает данные на концентраторы, установленные в здании, в связи с этим не рекомендуется самостоятельно вмешиваться в приборы учета, снимать их, производить их замену, т.к. это может привести к неработоспособности системы в целом; при необходимости таких действий следует обращаться в управляющую организацию.

Любые самостоятельные действия собственника с элементами системы отопления, расположенными вне границ помещения, категорически недопустимы, доступ в сантехническую нишу, в которой установлен этажный распределительный коллектор, возможен только в присутствии обслуживающего персонала управляющей организации.

## 6. Внутренний водопровод и канализация

### 6.1. Водоснабжение

Обеспечение горячей водой осуществляется от индивидуального теплового пункта, расположенного в техническом подполье здания. Температура горячей воды, подаваемой кводоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60 °С (+/- 3°С).

В выделенных нишах межквартирного коридора на стояках установлены поэтажные квартирные гребенки с запорной арматурой, фильтрами, поэтажными регуляторами давления, манометрами, водосчетчиками с импульсным выходом и обратными клапанами. От гребенки до ввода в помещение прокладка сети выполнена под потолком трубами из сшитого полиэтилена.

В каждом помещении у входной двери установлен отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

Дальнейшая разводка выполняется собственником помещения в соответствии с установленным на объекте регламентом и обязательным согласованием проекта со Службой эксплуатации управляющей организации.

Эксплуатация индивидуальных узлов учёта коммунальных ресурсов:

- Учёт объёма коммунальных ресурсов (отопление, электроэнергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение) в помещении, осуществляется с использованием индивидуальных приборов учёта.

- 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 подписании Акта приема-передачи объекта недвижимости;

- Обслуживание приборов учета собственников производится в соответствии с инструкцией, утвержденной в установленном порядке;

### 6.2. ВОДООТВЕДЕНИЕ.

Внутренняя сеть канализации многоквартирного дома, проложенная открыто по техподполью, с открытыми стояками в санузлах, доступна для обслуживания.

Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны. В помещении стиральную машину можно подсоединить к канализационной системе через сифон пластмассовый прямой, с носиком для слива, которым снабжен умывальник в санузлах.

Рекомендации по эксплуатации Собственники обязаны:

- Не допускать поломок, установленных в 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;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры и сообщить в Службу эксплуатации управляющей организации о неисправности;
- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- 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;

- Не допускается нарушения пломбировки запорной арматуры и узлов учета на стояках холодного и горячего водоснабжения;
- Не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения.
- Ответственность за оборудование полностью лежит на Собственнике помещений, 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.

## 7. Вентиляция

В многоквартирном доме предусмотрена: приточная вентиляция естественного побуждения; вытяжная вентиляция с механическим побуждением.

Помещения обеспечиваются вентиляцией через вентиляционные решетки, расположенные в кухнях и санузлах. Естественная приточная вентиляция помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки, либо через специальные устройства (клапан приточной вентиляции в верхней части окон).

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

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий вентиляции.

Не допускается присоединение к воздухораспределительным отверстиям вентиляции в кухнях и санузлах каналов с установленными на них вентиляторами.

Не допускается удалять из оконных створок приточные клапаны AIR-box.

Для нормальной работы системы вентиляции помещения и поддержания в них допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек, либо через клапана приточной вентиляции. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из помещения, тем самым нарушается микроклимат в помещении, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Пластиковые окна, установленные в помещении, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают помещение от уличного шума, берегут энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевают»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении.

Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения.

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.

## 8. Электрооборудование и слаботочные сети

### 8.1. Общая информация

Электроснабжение помещений осуществляется от этажного распределительного шкафа по типу УЭРК (УЭРМ), в котором смонтированы приборы учета - многотарифные электронные счетчики с телеметрическим выходом, отключающие аппараты для снятия напряжения со счетчиков, и устройства защитного отключения (УЗО) с током утечки 100мА в противопожарных целях на вводе в каждое жилое помещение. В жилых помещениях без отделки предусматриваются временные щиты механизации на период внутренних отделочных работ, для подключения светильников временного освещения и розеток для средств малой механизации.

Для обеспечения электроэнергией жилых и нежилых помещений в этажных коридорах смонтированы распределительные щиты, в которых установлены счетчики учёта электроэнергии и вводной автоматический выключатель дифференциального тока. От этажных распределительных щитов в помещения проложен постоянный силовой питающий кабель, согласно проектной расчетной мощности.

На период проведения строительных работ, для подключения переносного электроинструмента и временного освещения, в помещениях установлены щитки механизации ЦК(ЦМ). Внутриквартирное электроснабжение, включая квартирный щит, выполняется Собственником (после согласования проекта с управляющей организацией).

Быстросрабатывающий защитный дифференциальный выключатель устанавливается в закрытых электрощитах в коридорах, на каждом этаже, для каждого помещения дифференциальный автомат обеспечивает три вида защиты:

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

Электрический ток подается в помещение при установке рукоятки управления дифференциальным автоматом в положение "ВКЛ".

Рекомендуется раз в три месяца проверять работоспособность дифференциального автомата. Проверка осуществляется нажатием кнопки «Тест». Немедленное срабатывание дифференциального автомата (отключение защищаемой устройством цепи) означает, что дифференциальный автомат исправен.

Для повторного включения дифференциального автомата необходимо взвести рукоятку автоматического выключателя в положение "ВКЛ".

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;
- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием.

Внимание:

- Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов необходимо проводить, учитывая скрытую прокладку кабелей и труб отопления в полах и под потолком;
- Для общедомового освещения предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, техподполья, чердака предусмотрены светильники.

### 8.2. Системы связи

Подключение сетей телевидения, телефона и интернет осуществляется за счет Собственника.

**Внимание: Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома антенны телевидения и иное оборудование.**

Подключение помещений к сети домофонной связи осуществляется за счет Собственника.

### **8.3. Обеспечение учета используемых энергетических ресурсов и применения приборов учета используемых энергетических ресурсов при осуществлении расчетов за энергетические ресурсы**

Жилое помещение оснащено следующими приборами учета:

- тепловой энергии (установлен вне помещения),
- электрической энергии (установлен вне помещения),
- холодного водоснабжения (установлен вне помещения),
- горячего водоснабжения(установлен вне помещения).

Подробная информация о приборах учета представлена в паспортах на приборы учета.

## **9. Обеспечение пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических и других требований**

### **9.1. Требования пожарной безопасности**

#### **9.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств.**

Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров.

Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, заклеивать обоями, закрывать элементами сгораемой отделки.

Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, плиток, утюгов и т. п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройника, т.к. возможна перегрузка электропроводки и замыкание.

Запрещается закреплять провода на водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.

Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами, ветками деревьев и кровлями строений.

Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники; после использования их следует отключать от розетки.

Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги. Необходимо пользоваться только сертифицированной электрофурнитурой.

Необходимо помнить, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.

Признаки неисправности электропроводки:

- горячие электрические вилки или розетки;
- сильный нагрев электропровода во время работы электротехники;
- звук потрескивания в розетках;
- искрение;
- запах горячей резины, пластмассы;
- следы копоти на вилках и розетках;
- потемнение оплеток электропроводов;
- уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.

Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых.

Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками.

Запрещается оставлять включенные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы.

Запрещается пользоваться электроприборами с открытыми спиралями во взрывоопасных зонах (например, в местах хранения и использования бензина, препаратов в аэрозольных упаковках).

Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.

Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.

Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

**В случае пожара или появления дыма необходимо:**

- **сообщить в пожарную охрану по телефону 101 или 112;**

- до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;
- сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;
- приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

При пожаре на балконе (лоджии) необходимо:

- позвонить в пожарную охрану;
- тушить загорание любыми подручными средствами, т.к. огонь в подобных случаях быстро распространяется в помещения верхних этажей;
- если справиться с загоранием не удалось - покинуть помещение.

Необходимо помнить, что угарный газ (СО) является наиболее опасным из летучих компонентов продуктов горения, выделяющихся при термическом разложении любых органических материалов. СО распространяется вместе с дымом и не оседает (не адсорбируется) на стенах и окружающих предметах; практически не поглощается (не абсорбируется) водой. Отравление угарным газом возможно даже в тех помещениях, которые находятся довольно далеко от места горения. При защите от СО, также, как и от СО<sub>2</sub>, нельзя надеяться на респиратор «Лепесток» или слой влажной ткани, как рекомендуют довольно часто. Толстый слой влажной ткани (например, махровое полотенце) успешно задерживает частицы дыма и поглощает агрессивные вещества, такие, как альдегиды, оксиды серы и азота, кислотные и щелочные пары (галогеноводороды, аммиак и др.), но для защиты от СО требуются специальные средства защиты.

### **9.1.2. Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре**

Система пожарной сигнализации предназначена для раннего обнаружения возгораний, регистрирует появление дыма малой концентрации, ослабляющей световой поток и оповещает людей об опасности, а также под действием теплового потока на пожарные извещатели, расположенные в прихожих жилых.

Соблюдая правила безопасности, при работе с электроприборами, можно не допустить возникновения пожара. Но, как часто это бывает, пожар может начаться и не из-за деятельности человека. Неисправность электротехники, повреждение электрической проводки и др. могут стать причинами возгорания. В результате предупредить возникновение пожара становится невозможным. Распознавание пожара в самом его начале сведет к минимуму материальный ущерб и спасет жизни людей.

Проверку потребителем функционирования вышеперечисленных автономных пожарных извещателей, следует проводить с интервалом не реже одного раза в три месяца, согласно технической документации на конкретный тип извещателя.

Если при контроле функционирования автономный пожарный извещатель не выдает звукового (или какого-либо другого) сигнала об исправности, необходимо заменить источник питания и повторно проверить его функционирование.

Периодичность замены источника питания в автономном пожарном извещателе должна соответствовать указаниям технической документации на извещатель. Замену источника питания собственник производит самостоятельно, согласно Инструкции завода изготовителя.

Порядок обслуживания автономных пожарных извещателей должен проводиться в соответствии с Инструкцией предприятия-изготовителя.

• **водопроводная линия, оборудованная шлангом — для тушения локальных небольших возгораний — для других целей применять категорически запрещается!**

**ВНИМАНИЕ!** При использовании противопожарного водопровода предварительно отключите электрооборудование.

**ВНИМАНИЕ!** Требованиями по эксплуатации установленного оборудования систем пожарной сигнализации:

- запрещается самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в

соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности.

- запрещается нарушать работоспособность системы (удаление датчиков, платформ, отключение линий связи).

- запрещается создавать условия несовместимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и поверке технического состояния приборов.

- следует обеспечивать доступ управляющей организации для проведения ремонтных, регламентных работ.

- следует своевременно сообщать о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения в управляющую организацию.

- запрещается использовать датчики и оборудование пожаротушения не по назначению.

**Что делать при пожаре:**

- СПАСАЙТЕ тех, кому угрожает непосредственная опасность.

- ПОТУШИТЕ источник возгорания самостоятельно, если это возможно.

- ПОКИНЬТЕ помещение. Уходя, закройте двери и окна. Обязательно закройте входную дверь в подъезд. Спускайтесь вниз по лестнице.

- ПРЕДУПРЕДИТЕ соседей, крикните или позвоните в дверь. Позвоните по номеру 112 и сообщите о пожаре, звоните только из безопасного места.

- СЛЕДУЙТЕ к месту сбора, указанному сотрудниками специальных служб

### **9.1.3. Меры профилактики пожаробезопасности**

- Контролируйте, чтобы осветительные приборы не соприкасались с легковоспламеняющимися материалами.

- Выключайте бытовую технику (кофеварку, чайник и пр.) из розетки, если не пользуетесь этой техникой.

- Не оставляйте работающую стиральную и посудомоечную машину без присмотра.

- Не сушите белье на масляном радиаторе.

- Ставьте бытовые электроприборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон.

### **9.1.4. Санитарно-эпидемиологические требования.**

Собственники, правообладатели, наниматели и иные лица, использующие жилые (нежилые) помещения в многоквартирном доме обязаны соблюдать санитарно-эпидемиологические требования при их эксплуатации.

При эксплуатации жилых зданий и помещений не допускается:

- использование помещения для целей, не предусмотренных его назначением;

- хранение и использование в многоквартирном жилом доме опасных химических и иных веществ;

- выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха либо нарушающих условия проживания граждан в соседних помещениях;

- захламление, загрязнение и затопление помещений, подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений.

При эксплуатации помещений требуется:

- своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого

оборудования, расположенного в помещении (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления, мусороудаления, лифтового хозяйства и других), нарушающих санитарно-гигиенические условия проживания;

- проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, мероприятия по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация) в помещении.

При эксплуатации жилых зданий и помещений запрещается нарушение любых санитарно-эпидемиологическим требований, установленных действующим законодательством РФ, в частности:

На территории дворов многоквартирных жилых домов запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок, кроме гостевых, за исключением размещения указанных предприятий в помещениях, предусмотренных для указанных целей в соответствии с проектной документацией, и случаев, предусмотренных законодательством;

На придомовых территориях запрещается производить слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели автомобиля.

## 10. Правила, которые необходимо соблюдать при проведении строительно-отделочных работ в помещении.

При устройстве внутренних перегородок применять материалы плотностью не более 1100 кг/м<sup>3</sup> при толщине не более 80 мм, т.е. с поверхностной массой не более 90 кг/м<sup>2</sup> (например, пазогребневые гипсовые плиты, блоки ячеистого бетона, гипсокартонные перегородки поэлементной сборки). Использование кирпича и иных материалов с поверхностной плотностью более 90 кг/м<sup>2</sup> для устройства перегородок запрещается.

По основанию из газобетонных блоков следует использовать только специализированные (для пористых оснований) штукатурные составы с минеральными добавками. Такие составы должны иметь следующие характеристики:

- относится к категории легких составов на цементной основе согласно DIN EN 988-1;
- иметь плотность в отвердевшем состоянии не менее 1250-1300 кг/м<sup>3</sup>;
- иметь модуль упругости не более 4000 Мпа;
- иметь прочность на сжатие не более М50;
- иметь адгезию к основанию не менее 0,15 МПа.

Толщина штукатурного слоя должна составить не менее 20 мм (для обеспечения звукоизоляционных характеристик ограждающей конструкции).

В санузлах и уборных при устройстве ограждений сантехнических ниш предусмотреть (напротив водомерных вставок) проем размером не менее 400×600 (h) мм с установкой дверцы или лючка.

До начала электромонтажных работ выполнить в установленном порядке проект электроснабжения помещения. В случае возникновения вопросов по электроснабжению необходимую информацию можно получить у представителя управляющей организации.

При установке подоконной доски обеспечить расстояние от края доски до стены, на которой установлен прибор отопления, не более 100 мм.

Не регулировать самостоятельно и без согласия управляющей организации регулировочную арматуру системы отопления в целях недопущения разбалансировки системы, не допускать замену трубной разводки, не допускать жесткую заделку трубной разводки в строительные конструкции стен.

Выполнить сплошную гидроизоляцию полов помещений санузлов и уборных с непрерывным заведением в местах примыкания пола к строительным конструкциям на высоту не менее 300 мм.

Рекомендуем привлекать для выполнения работ в помещении специализированные организации, а для выполнения видов работ, влияющих на безопасность объектов капитального строительства и требующих допуск саморегулируемых организаций - организации, имеющие соответствующие допуски.

Ознакомить с настоящей Инструкцией лиц, привлекаемых для производства работ в помещении. До начала проведения работ обратиться в управляющую организацию с целью ознакомления с регламентами проведения соответствующих работ.

Не допускать проживания в помещении лиц, привлекаемых для выполнения работ.

Требовать от лиц, привлекаемых для выполнения работ в помещении, соблюдения правил пожарной безопасности и правил безопасного производства работ.

Не допускать применения оборудования и инструментов, вызывающих превышение допустимых уровней шума и вибрации.

До начала проведения в помещении работ установить временные унитаз и умывальник. Подключение унитаза рекомендуем выполнить через бытовую компактную автоматическую канализационную установку, имеющую режущий механизм для измельчения (типа Sololift2 WC-1 компании Grundfoss, DrainLift KH 32-0.4EM компании WILO или аналоги). Такое подключение рекомендуется осуществить до начала работ с целью предупреждения попадания в систему канализации сторонних предметов, вызывающих аварийные ситуации (засоры стояков и магистральных трубопроводов), и снижения затрат на ликвидацию аварийных ситуаций. После завершения монтажа унитаза и умывальника (и до начала работ в помещении) предъявить смонтированные сантехнические приборы представителю управляющей организации.

Не допускать при производстве работ повреждения общего имущества многоквартирного дома и смежных помещений. В случае повреждения общего имущества многоквартирного дома (сколы, царапины и пр.) устранить эти повреждения за свой счет.

Не допускать сброса строительного мусора, отходов и остатков материалов в стояки канализации.

В случае транспортировки строительных материалов и (или) строительного мусора лифтовым оборудованием дополнительно использовать плотные защитные упаковки, не допускающие повреждения кабин, порталов и электроники механизма открывания и закрывания дверей лифтов.

Не допускать перегрузку лифта сверх значения, указанного в правилах эксплуатации и/или размещенного внутри лифтовой кабины. Загрузку материалов в лифтовую кабину осуществлять без динамических нагрузок (не бросать, а плавно опускать). Размещение груза осуществлять равномерно по лифтовой кабине.

В случае выпадения (распыления) на пол лифтовой кабины перевозимого груза произвести его уборку средствами механизации (пылесос).

Запрещается нанесение любого вида рекламы на поверхности лифтовой кабины.

### **Внимание!!!**

**Не допускать складирования строительных материалов и (или) строительного мусора на путях эвакуации, в помещениях общего пользования и прилегающей к многоквартирному дому территории.**

### **Строительный мусор выносить в места организованного складирования.**

Обеспечить беспрепятственный доступ в помещение технического персонала управляющей организации, должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, в случае установки факта нарушения порядка пользования помещениями и общим имуществом дома, а также для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля в местах расположения общедомовых коммуникаций.

При проведении работ категорически запрещается самостоятельно открывать поэтажные щиты, электротехнические коробки, входящие в состав этажного распределительного устройства, отключать, включать, ликвидировать, изменять содержимое электротехнических коробов.

**Не допускать слив теплоносителя (сетевой воды) из системы отопления помещения, в том числе для производственных нужд.**

Не допускать слив с систему канализации жидкостей (растворов) с остатками строительных материалов (в частности, строительных смесей). Для указанных целей на время проведения работ установить емкость объемом не менее 50л для отстоя и выделения из жидкости твердых веществ.

Запрещается ликвидировать, изменять общедомовые коммуникации, проходящие транзитом через помещение (вентиляция, горячее и холодное водоснабжение, канализация, отопление).

### **Не допускается устройство теплых полов от системы горячего водоснабжения и отопления.**

Не допускается самостоятельное отключение/включение, слив/заполнение систем отопления, холодного и горячего водоснабжения.

В случае если при производстве работ потребуется временно отключить/включить и/или слить/заполнить системы отопления и водоснабжения в обязательном порядке необходимо обратиться с соответствующим заявлением (в письменном виде) к представителю управляющей организации.

Отключение/включение, слив/заполнение систем отопления, холодного и горячего водоснабжения по обращениям, выполняются за счет средств собственника силами работников управляющей организации.

Не допускаются самовольные отключение, изменение и демонтаж элементов системы автоматической адресной пожарной сигнализации. В случае возникновения необходимости в отключении указанной системы для проведения отделочно-строительных работ необходимо обратиться с соответствующим обращением в управляющей организации.

## 11. Особенности эксплуатации машино-мест

Машино-место представляет собой индивидуально-определенную часть многоквартирного дома, ограниченное (обозначенное) разметкой и предназначенное исключительно для размещения легкового транспортного средства.

Заезд и выезд автомобилей на территорию паркинга осуществляется через автономные ворота.

В паркинге предусмотрена круговая схема движения автомобилей. Направление движения автотранспорта регулируется дорожной разметкой и дорожными знаками. Автостоянка имеет ограничение по высоте хранимого автотранспорта, ограничение составляет 2,00 м.

Въезд и выезд осуществляется только после полного открытия ворот.

В помещениях паркинга предусмотрен следующий температурный режим – температура воздуха в холодный период не менее +5° С

### В помещениях паркинга запрещается:

- курить, пользоваться открытым огнем;
- производить какой-либо ремонт автомобилей;
- оставлять открытыми горловины топливных баков автомобилей;
- подзаряжать аккумуляторные батареи (за исключением специально установленных мест);
- хранить, оставлять на машино-месте, либо местах общего пользования какие-либо материалы и предметы, в том числе шины, колеса; боксы, и.т.д.
- мыть или протирать бензином кузова автомобилей, детали и агрегаты, а также руки и одежду;
- хранить топливо (бензин, дизельное топливо), за исключением топлива в баках автомобилей;
- устанавливать предметы и оборудование, которое может препятствовать быстрой эвакуации в случае пожара и других стихийных бедствий;
- пуск двигателя для любых целей, кроме выезда автомобиля из помещений паркинга;
- устанавливать транспортные средства в количестве, превышающем норму, нарушать план их расстановки, уменьшать расстояние между автомобилями;
- загромождать выездные ворота и проезды;
- заправлять транспортные средства горючим и сливать из них топливо;
- хранить тару из-под горючего, а также горючее и масла;
- порча оборудования и самовольное вмешательство в работу инженерных систем паркинга.

### 11.1. Правила пользования паркингом

11.1.1 Машино-места используются исключительно для стоянки и размещения автотранспортных средств.

11.1.2 Автотранспорт паркуется в пределах разграничительных линий, определяющих данное машино-место, строго соблюдая нумерацию и принадлежность машино-места, не создавая помех другим лицам в пользовании паркинга.

11.1.3 При неправильной парковке (стоянке) автотранспортного средства, патрулирующий сотрудник управляющей организации вправе связаться с собственником автомобиля с просьбой переставить автотранспортное средство.

11.1.4 С целью упорядочивания въезда/выезда на территорию паркинга установлен пропускной режим, подразумевающий наличие индивидуальной карты доступа, оформляемой сотрудниками управляющей организации для собственника машино-места.

Карта доступа выдается в индивидуальном порядке на основе следующего комплекта документов:

- документ, подтверждающий право собственности, либо право законного пользования на машино-место;
- документы, подтверждающие право владения автотранспортом;

– документ, подтверждающий личность.

11.1.5 Передача карты доступа для въезда автомашин, принадлежащих третьим лицам, не являющихся собственниками машино-места, не допускается.

В исключительных случаях Собственник обязан заблаговременно уведомить сотрудников управляющей организации о доступе на принадлежащее ему место стороннего автотранспорта.

11.1.6 Габарит паркуемого автомобиля должен соответствовать габариту машино-места с учетом необходимой минимальной свободной технологической зоны вокруг автомобиля.

11.1.7 Для исключения загазованности запрещается оставлять машины с включенным двигателем более, чем на 5 минут.

11.1.8 При движении по территории паркинга запрещается превышать разрешенную скорость 5 км/ч, подавать звуковые сигналы, движение осуществляется с включенным ближним светом фар.

11.1.9 Повреждения и дефекты напольного покрытия, появившиеся вследствие использования шипованной зимней резины, не являются Гарантийным случаем.

## 12. Особенности эксплуатации кладовых

Собственнику кладовой запрещается:

- блокировать, перекрывать входы выходы из кладовых помещений;
- курить и распивать спиртные напитки в кладовых помещениях;
- хранить предметы, загрязняющие воздух, взрывчатые, токсичные, легковоспламеняющиеся, горючие и иные опасные вещества, и предметы;
- выполнять действия, приводящие к порче других помещений;
- изменять назначение помещения и/или использовать не по назначению;
- нарушать работу систем энергообеспечения, систем пожарной безопасности, доступа и видеонаблюдения;
- размещать объявления вне мест специально для этого предназначенных;
- менять двери, которые по цвету, фасаду нарушают общую концепцию;
- перемещать перегородки, расширять помещения кладовок;
- соблюдать требования пожарной безопасности, предусмотренные настоящей инструкцией;
- закрывать ограждающие конструкции кладовой непрозрачными материалами, препятствующими осмотру кладовой уполномоченными лицами.

## 13. Заключительные положения

В случае, если информация, указанная в настоящей инструкции, противоречит договору участия в долевом строительстве и/или проектной документации, на основании которой был построен многоквартирный дом, либо противоречит договору на управление многоквартирным домом, заключенному с управляющей организацией, преимущественную силу имеют положения указанных договоров, проектной документации.