



Общество с ограниченной ответственностью
«Промсоюз» (ООО «Промсоюз»)

Россия, 129085, г.Москва, ул.Бочкова, д.11, корп.1,
ЭТ/ПОМ/КОМ 2/1/9

ИНН 7730208766
КПП 771701001
ОГРН 1167746697150

www.kortros.ru
т/ф +7 (495) 933-99-31

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Годовикова, дом 11, корпус 4

ЖК «iLove»

г. Москва, 2023

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения.....	2
1.1 Сведения о Застройщике.....	3
1.2 Сведения о проектировщике.....	3
1.3 Сведения о строительстве.....	3
1.4 Общая характеристика здания.....	4
1.5 Сведения об основных конструкциях здания.....	4
1.6 Сведения об общем имуществе в МКД.....	5
1 Переоборудование и перепланировка помещений.....	9
2 Санитарно-эпидемиологические требования.....	11
3 Требования пожарной безопасности.....	14
4 Сведения и указания по эксплуатации инженерных систем.....	17
5.1 Электроснабжение.....	17
5.2 Система отопления.....	18
5.3 Система водоснабжения и водоотведения.....	20
5.4 Система вентиляции.....	22
5.5 Системы связи и безопасности.....	23
5.6 Кондиционирование.....	25
5.7 Лифтовое оборудование.....	26
5 Витражи и окна.....	27
6 Сведения и указания по эксплуатации подземного паркинга.....	31
7 Сведения и указания по эксплуатации кладовых помещений.....	33
8 Гарантийные обязательства.....	33
9 Приложения.....	36

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция подготовлена в соответствии с п. 1.1. ст. 7, п. 1 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) и подлежит передаче участнику долевого строительства на бумажном или электронном носителях информации, при передаче ему объекта долевого строительства. В настоящей инструкции определяются порядок и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, срок его службы и входящих в его состав элементов, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов.

Согласно статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации Владелец несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. После подписания акта приема-передачи помещения Владелец несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию Объекта и находящегося в нем оборудования.

Обязательства собственника по надлежащей эксплуатации объекта долевого строительства включают в себя, в том числе, исполнение требований по надлежащему содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и определяются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Эксплуатация объекта долевого строительства должна осуществляться с учетом данной инструкции и соблюдения прав и законных интересов, проживающих в жилом доме граждан и иных лиц, владеющих на праве собственности или ином вещном праве помещениями в данном доме, а также с соблюдением требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

В соответствии с п. 7 ст. 7 Закона № 214-ФЗ застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они возникли вследствие нарушения требований настоящей Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

Сведения о ЗАСТРОЙЩИКЕ

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМСОЮЗ»
Номер свидетельства о государственной регистрации:	1167746697150
ИНН	7730208766
Телефон:	8(495) 933-99-31
Фактический адрес:	Россия, 129085, г. Москва, ул. Бочкова, д.11, корп.1, этаж 2, помещение I, комната 9
Юридический адрес:	Россия, 129085, Москва г, Бочкова ул, дом 11, корпус 1, ЭТ/ПОМ/КОМ 2/1/9

Сведения о ПРОЕКТИРОВЩИКЕ

Организационно-правовая форма и наименование юридического лица	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КБ СМАРТПРОЕКТ"
Номер свидетельства о государственной регистрации:	1095018008865
ИНН	5018141379
Телефон:	+7 (495) 995-25-31
Фактический адрес:	105082, г. Москва, Большая Почтовая ул., д.26В, стр.2,этаж 3, помещение IV, комната 2
Юридический адрес:	105082, г. Москва, Большая Почтовая ул., д.26В, стр.2,этаж 3, помещение IV, комната 2

Сведения о СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Сведения о разрешении на строительство: кем выдано	Комитет государственного строительного надзора города Москвы
дата выдачи	29 июня 2018 г.
номер	77-174000-017495-2018
Сведения о праве на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, на момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	Договор аренды земельного участка № М-02-001594 от 10.01.1995 г. В редакции дополнительного соглашения № М-02-001594 от 18.12.2020 г.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию: кем выдано	КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)
дата выдачи	16.02.2023
номер	77-02-011283-2023

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

№ пп	Наименование	Сведение
1	Почтовый адрес	г. Москва, ул. Годовикова, дом 11, корпус 4
2	Строительный адрес	г. Москва, ул. Бочкова, 11А
3	Кадастровый номер земельного участка	77:02:0022014:2
4	Серия	Индивидуальный проект
5	Тип постройки	Объект состоит из жилого дома переменной этажности с помещениями общественного назначения, расположенными на 1 этаже, кладовыми помещениями, расположенными на -1 этаже, двухуровневой подземной автостоянкой, расположенной на -2, -3 этаже.
6	Год постройки	2023 г.
7	Количество секций	9 секций
8	Количество этажей (при необходимости по секциям)	Секции 1-5 – 10 этажей; Секция 6 – 35 этажей; Секции 7-9 – 11 этажей
9	Количество подъездов	6 подъездов
10	Площадь жилого здания (кв. м), в том числе:	80959.8 м ²
11	Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий с коэффициентом) (кв. м)	41731,3 м ²
12	Площадь мест общего пользования	22741 м ²
13	Количество квартир	590
14	Количество нежилых помещений	17
15	Количество машиномест	444
16	Количество кладовок	274

Сведения об ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

№ пп	Наименование	Сведение
1	Несущие конструкции (конструктивная схема)	<p>Здания жилой застройки выполнены из монолитного железобетона.</p> <p>Конструктивная схема зданий смешанная–каркасно-стенная со смешанным шагом поперечных несущих стен и пилонов.</p> <p>Несущими вертикальными элементами являются пилоны, стены и ядра жесткости. Шаг вертикальных конструкций нерегулярный и лежит в пределах 3,75...8,0 м.</p> <p>Ядра жесткости образованы стенами лестничных клеток и лифтовых шахт.</p> <p>Вертикальная нагрузка воспринимается монолитными железобетонными колоннами, пилонами и стенами,</p>

		горизонтальные нагрузки воспринимают стены, стены лестничных клеток и лифтовых шахт. Конструктивная схема подземных автостоянок каркасно-стеневая. Несущими вертикальными элементами являются колонны пилоны и стены. Шаг вертикальных конструкций достаточно регулярный и лежит в пределах 3,75...8,0 м. Элементами пространственной жесткости являются стены. Общая устойчивость зданий обеспечивается совместной работой стен и пилонов, объединенных монолитными дисками перекрытий.
2	Фасады	Профильная стоечно-ригельная система – навесные фасадные системы с воздушным зазором ООО «Торговый дом ДИАТ»
3	Наружные ограждающие конструкции (самонесущие)	Наружные ненесущие стены и стены неотапливаемых лоджий - газобетонные блоки D600 (ГОСТ 31360-2007) толщиной 200 мм на цементно-песчаном растворе М150.
4	Внутренние стены и перегородки, перегородки санузлов	Межквартирные стены выполнены из газобетонных блоков плотностью D600 толщиной 200 мм. Перегородки санузлов выполнены из пазогребневых гипсовых плит, влагостойких пазогребневых плит толщиной 80 мм, а также газобетонные блоки D600 толщиной 100 мм;

Сведения об ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ

К общему имуществу относится имущество, определенное статьей 36 Жилищного кодекса РФ, которое предназначено 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 оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме.
- оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.
- иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

№ пп	Наименование	Место расположения	Наименование проектной документации (шифр)
1. Инженерные системы			

1.1.	Автономная информационная сеть	Паркинг, секции 1-9	38/19-АИС
1.2.	Автоматизированная система коммерческого учёта воды и тепла	Секции 1-9	38/19-АСКУВТ
1.3.	Автоматизированная система коммерческого учёта электроэнергии	Паркинг, секции 1-9	38/19-АСКУЭ
1.4.	Автоматизированная система управления и диспетчеризации	Секции 1-9	38/19-АСУД.1
1.5.	Автоматизированная система управления и диспетчеризации лифтового оборудования	Паркинг, секции 1-9	38/19-АСУД.2
1.6.	Автоматическая пожарная сигнализация	Паркинг, секции 1-9	38/19-АПС
1.7.	Автоматика противопожарного водоснабжения	Паркинг, секции 1-9	38/19-АСП
1.8.	Автоматическое пожаротушение. ВПВ	Паркинг, секции 1-9	38/19-ПТ1 38/19-ПТ2
1.9.	Водопровод	Паркинг, секции 1-9	38/19-ВК1
1.10.	Канализация	Паркинг, секции 1-9	38/19-ВК2
1.11.	Водомерный узел	Паркинг, секции 1-9	38/19-ВК3
1.12.	Силовое электрооборудование. Кабеленесущие конструкции	Паркинг, секции 1-9	38/19-ЭМ-1 38/19-ЭМ-2
1.13.	Кабельные конструкции	Паркинг, секции 1-9	38/19-СКС.КК
1.14.	Молниезащита, заземление и уравнивание потенциалов	Паркинг, секции 1-9	38/19-ЭГ
1.15.	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Паркинг, секции 1-9	38/19-ОВ-1 38/19-ОВ-2 38/19-ОВ-3 38/19-ОВ-4 38/19-ОВ-5 38/19-ОВ6 38/19-ОВ6.1 38/19-ОВ-7 38/19-ОВ-8 38/19-ОВ8.ТП
1.16.	Система домофонной связи	секции 1-9	38/19-ДФ
1.17.	Система радиотрансляции	секции 1-9	38/19-РТ
1.18.	Система газоанализации	Паркинг	38/19-СГ
1.19.	Охранно-защитная дератизационная система	Паркинг	38/19-ОЗДС
1.20.	Система контроля и управления доступом	Паркинг, секции 1-9	38/19-СКУД
1.21.	Система охранного телевидения	Паркинг, секции 1-9	38/19-СОТ1 38/19-СОТ2
2.22.	Система охранно-тревожной сигнализации	Паркинг, секции 1-9	38/19-СОТС
1.23.	Система оповещения и управления эвакуацией	Паркинг, секции 1-9	38/19-СОУЭ
1.24.	Центральный тепловой пункт №3	Паркинг	38/19-ТМ-ИТП

			38/19-ЭОМ-ИТП 38/19-АТМ-ИТП 38/19-АТМУ-ИТП
1.25	Силовое электрооборудование и электроосвещение	Паркинг, секции 1-9	38/19-ЭОМ1 38/19-ЭОМ2
1.26	Наружное освещение	Дворовая и прилегающая территория	38/19-ЭН
1.27	Вертикальный транспорт	Паркинг, секции 1-9	38/19-ВТ
1.28	Мусороудаление	Паркинг	38/19-ТХ-2.СО
1.29	Структурированная система мониторинга и управления инженерными системами зданий и сооружений.	Паркинг	38/19-СМИК
1.30	Структурированная система мониторинга и управления инженерными системами зданий и сооружений.	Паркинг, секции 1-9	38/19-СМИС
2. Проезды, тротуары, площадки			
№ пп	Наименование	Площадь	
2.1	Тротуары и дорожки, предназначенные для пешеходов	2 344 м2	
2.2	Тротуары и дорожки, предназначенные для проезда (стоянки) транспортных средств (пожарной техники)	1 224,4 м2	
2.3	Газонная решетка с возможностью проезда (стоянки) транспортных средств (пожарной техники)	877 м2	
2.4	Пошаговое мощение с возможностью проезда пожарной техники	66 м2	
2.4	Асфальтовое покрытие	1 033 м2	
3. Озеленение			
3.1	Газоны (на грунтовом основании и газонной решетке)	1 764 м2	
3.2	Цветники из многолетников (на грунтовом основании и на кровле паркинга)	842 м2	
3.3	Кустарники: клен Гиннала, ирга, дерен белый, гортензия, сирень	кол-во штук: 94	
3.4	Деревья: клен, береза, сосна	кол-во штук: 17	
4. Малые архитектурные формы (МАФ)			
4.1.	Скамья прямая Аданат (длина 2,0 м)	21 шт.	
4.2.	Скамья угловая Аданат (длина 7,0 м)	1 шт.	

4.3.	Скамья волна Аданат (длина 11,0 м)	8 шт.
4.4.	Урна Аданат (арт.9004-2)	23 шт.

***Подробно ознакомиться с перечнем установленного оборудования и материалами покрытий можно в исполнительной и рабочей документации.**

Собственник квартиры (помещения) в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле в общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (ст. 158 Жилищного кодекса РФ). За счет средств, получаемых от населения, обслуживаемыми организациями осуществляется выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (ст. 155 Жилищного кодекса РФ). Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений этого дома, с момента возникновения права собственности на эти помещения в доме.

Проживающие обязаны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и объектах благоустройства, в других местах общего пользования.

Все лица, находящиеся на территории Дома, обязаны не сорить и не допускать загрязнения объектов общего имущества и придомовой территории, в ночное время не шуметь, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории Дома только по тротуарам, специальным пешеходным и автомобильным дорожкам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение. **На территории Дома запрещается выгул домашних животных.**

При засорении придомовой территории Дома или нанесении иных повреждений объектам общего имущества Дома, виновные лица обязаны, в т. ч. по требованию обслуживающего персонала Управляющей компании (или других проживающих), немедленно исправить нанесенные повреждения (в т. ч. убрать мусор, последствия выгула домашних животных) или компенсировать причиненный ущерб.

Запрещается:

- захламлять, складировать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования, на путях эвакуации, на чердаке и техническом этаже Дома;
- хранить в местах общего пользования, за исключением специально отведенных для этих целей мест, велосипеды, детские коляски и другое имущество;
- самовольно вывешивать объявления на балконах и фасаде здания, на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах;

- писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов общего имущества;
- размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, радио- и телевизионных антенн в местах, не согласованных с Управляющей компанией;
- производить в отношении общего имущества Дома какие-либо работы, выполнение которых может привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества Дома без соответствующего утверждения такой реконструкции с Управляющей организацией и получением всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти;
- заезжать, проезжать и парковать автомобиль на пешеходных тротуарах, т.к. это может повредить мощение;
- парковать автомобили вне специальных мест, которые предусмотрены для стоянки автомобилей.

ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ (переустройство) и ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЙ

Переоборудование (переустройство) Объекта – перенос нагревательных сантехнических приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, ванн с гидромассажем, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения, а также замена входной двери. Данные виды работ допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке и по согласованию с Управляющей организацией.

Перепланировка Объекта – перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, устройство или переоборудование существующих тамбуров, устройство межэтажных перекрытий допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном Законом порядке.

При необходимости устройства новых и (или) изменения имеющихся проемов в существующих конструкциях, либо при необходимости внесения изменений в инженерные системы, Владельцу необходимо обратиться в Управляющую организацию для согласования возможности и методики проведения данных мероприятий.

Внимание:

При выполнении работ по стяжке полов в жилом/нежилом помещении требуется выполнить шумоизолирующую прокладку с выводом на стены в соответствии с СП 51.13330.2010, а также выполнить гидроизоляцию пола всей площади мокрых зон квартиры с выводом на стены в соответствии с СП 29.13330.2011.

При выполнении работ по стяжке полов в жилом/нежилом помещении, которые расположены над проездами, либо частично выступают за периметр здания и имеют сопряжение пола с улицей, необходимо предусмотреть дополнительное утепление пола.

В связи с высотой здания более 100 м., для проектной компании потребуется Выписка из Реестра членов саморегулируемой организации с информацией о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии).

Порядок перепланировки и переустройства регулируется Административным регламентом, утвержденным Постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 N 508-ПП (ред. от 19.08.2020) «Об организации переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах».

Не допускается

- Перепланировка и переоборудование Объекта, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих, или ограждающих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов дома, нарушению функционирования противопожарных устройств.
- Перепланировка и переоборудование Объекта, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных Владельцев.

Запрещается

- использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- изменение цвета, формы, объема, размера остекления окон, балконов, лоджий, фасадов и другие мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома;
- устройство балконов, козырьков, эркеров, мансардных помещений;
- демонтаж противопожарной металлической отсечки, которая отделяет выносную оконную конструкцию от помещений.

Владелец, допустивший самовольное переустройство Объекта (то есть переустройство без согласования с уполномоченной органами государственной власти организацией) или

производство работ организацией или лицами, не имеющими допуска СРО, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести Объект в исходное состояние.

Виновные в нарушении порядка переоборудования и перепланировки помещений в МКД могут привлекаться в судебном и административном порядке к гражданско-правовой и административной ответственности в соответствии с нормами жилищного и гражданского законодательства, законодательства об административных правонарушениях.

Примечание:

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений, а также при необходимости, разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонты, устранять аварии.

САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Собственники квартир и нежилых помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и нежилые, подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире;
- пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии их слышимости, не нарушающей покоя других жильцов дома;
- содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах (лоджиях, террасах, верандах) животных, птиц и пчел запрещается;
- граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения;
- парковка автотранспорта на газонах и тротуарах, а также стоянка с работающим двигателем – **ЗАПРЕЩЕНА**;
- поддерживать оптимальные параметры микроклимата помещений;

Для нормального самочувствия человека и для обеспечения заявленного срока эксплуатации Объекта долевого строительства параметры микроклимата в помещении должны соответствовать ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях», а также СанПиН 2.1.2.1002-00, согласно нижеприведенной таблице:

Наименование помещений	Температура воздуха, °С		Результирующая температура, °С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая
Холодный период года								
Жилая комната	20-22	18-24	19-20	17-23	45-30	60	0,15	0,2
То же, в районах наиболее холодной пятидневки (минус 31°С и ниже)	21 -23	20-24	20-22	19-23	45-30	60	0,15	0,2
Кухня	19-21	18-26	18-20	17-25	Н/Н*	Н/Н	0,15	0,2
Туалет	19-21	18-26	18-20	17-25	Н/Н	Н/Н	0,15	0,2
Ванная, совмещенный санузел	24-26	18-26	23-27	17-26	Н/Н	Н/Н	0,15	0,2
Межквартирный коридор	18-20	16-22	17- 19	15-21	45-30	60	0,15	0,2
Вестибюль, лестничная клетка	16- 18	14-20	15- 17	13- 19	Н/Н	Н/Н	0,2	0,3
Кладовые	16- 18	12-22	15- 17	11 -21	Н/Н	Н/Н	Н/Н	Н/Н
Теплый период года								
Жилая комната	22-25	20-28	22-24	18-27	60-30	65	0,2	0,3

* Не нормируется.

Нужно учитывать, что между оптимальными и допустимыми температурными нормами существует разница:

Оптимальная температура для жилых помещений — это показатели, которые при длительном воздействии на человека обеспечивают нормальное состояние организма и ощущение комфорта.

Допустимые показатели — это значения, которые при длительном воздействии на человека могут привести к ощущению дискомфорта, ухудшению самочувствия и понижению работоспособности, но при этом не вызывают ухудшение здоровья

Отклонение от нормируемых параметров микроклимата влияют не только на человека, но также и на состояние отделки и строительных конструкций:

Пониженная влажность воздуха – приводят к растрескиванию и отслоению лакокрасочного покрытия и штукатурного слоя;

Повышенная влажность воздуха – появление конденсата на различных поверхностях, который в свою очередь приводит к появлению грибковых образований, плесени на строительных конструкциях, образование окислов и ржавчины на стальных элементах фурнитуры окон, дверей.

Внимание: в процессе производства строительно-отделочных, строительно-ремонтных работ в помещении происходит значительное повышение влажности воздуха, связанное с использованием водосодержащих отделочных материалов (пескобетонные, кладочные, штукатурные, шпаклевочные, клеевые и т.п. смеси, водно-эмульсионные краски, обойные клеи и т.д.). Независимо от времени года, но особенно в зимний период, может происходить образование конденсата, преимущественно на ограждающих конструкциях – окнах и стенах фасада дома.

Для обеспечения параметров микроклимата, нормального воздухообмена между помещениями и предотвращения появления конденсата на поверхностях (окнах, откосах, в углах стен, полах и полках) требуется строго выполнять рекомендации, описанные в разделах ОТОПЛЕНИЕ и ВЕНТИЛЯЦИЯ.

Для исключения образования конденсата на трубопроводах рекомендуется произвести защиту трубопровода специальными термозащитными материалами.

В случае появления конденсата на стеклах окон необходимо удалять влагу с поверхностей вручную с использованием мягких резиновых сгонов, губок или текстильных материалов, исключая наличие абразивных включений, и обеспечить дополнительную естественную или принудительную циркуляцию воздуха в местах образования конденсата. Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки квартиры, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды.

Не допускается

- курение в помещениях общего пользования, а также на детских (спортивных) площадках и менее 15 метров от входов в подъезды.
- хранение и использование в жилых помещениях веществ и предметов, загрязняющих воздух;
- выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышения уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних помещениях;
- обустраивать стенные шкафы и располагать крупную мебель вплотную к наружным стенам (это необходимо для обеспечения достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен);
- использовать электрические плиты для обогрева помещений;
- в зимнее время не отапливать квартиру более чем на 24 часа;
- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.);

ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

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

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл, противопожарные муфты в местах прохода полипропиленовых стояков через междуэтажные перекрытия под потолком.

Автоматической системы пожаротушения, предусмотренной в автостоянке, помещениях общественного назначения (1 этаж), межквартирных коридорах жилых этажей секции б.

Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.

Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара, установлены световые табло (указатели направления и выхода). Эвакуация при пожаре осуществляется по эвакуационным лестницам, а маломобильные группы населения эвакуируются через лифтовой холл, который является пожаро-безопасной зоной и оборудован системой переговорной связи с диспетчером, при помощи которого можно сообщить о том, что требуется помощь.

Первичных средств пожаротушения. В 6 секции здания имеется противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенные в пожарных шкафах в общеквартирных коридорах каждого этажа, дополнительно в каждой квартире всех секций на подводке холодного водопровода предусмотрен отвод с краном для присоединения индивидуального пожарного рукава, который используется в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения. Пожарный рукав первичного пожаротушения приобретает собственником помещения.

Во время ремонта Собственник обязан самостоятельно и за свой счет выполнить перенос пожарного крана в место, которое будет доступно и удобно для использования в случае чрезвычайной ситуации.

Систем автоматического удаления дыма и подпора воздуха (противодымная защита). Жилые здания высотой более 28 метров оборудуются системой противодымной вентиляции, которые состоят из устройств и средств механической и естественной вытяжной противодымной вентиляции, установленные в общеквартирном коридоре на каждом этаже, а также механические системы подпора воздуха в лифтовые шахты, пожаро-безопасные зоны, на эвакуационные лестницы и в тамбур-шлюзы. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в пожаро-безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара. Для включения системы противодымной защиты предусмотрены

ручные пожарные извещатели ИПР, установленные в пожарных шкафах и на путях эвакуации в общеквартирных коридорах. Пользоваться ручными пожарными извещателями ИПР следует только в случаях пожарной опасности (для удаления дыма из поэтажных коридоров). Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в квартирах, межквартирных коридорах, срабатывает система противопожарной защиты: открываются клапаны на этажах (где произошел пожар) и включаются вентиляторы (работа которых сопровождается шумом) для удаления дыма и создания подпора воздуха в шахты лифтов.

Автоматическая пожарная сигнализация. Все помещения здания, за исключения помещений с мокрыми процессами, лестницами и техническими помещениями, оборудуются системой автоматической пожарной сигнализации.

В квартирах установлены дымовые пожарные извещатели, включенные в общий шлейф пожарной сигнализации, которые предназначены для автоматического обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся выделением дыма.

При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на автоматизированное рабочее место (АРМ), которое находится в помещении диспетчерской в секции 6, и происходит формирование команд на управление инженерными системами:

- Включение системы оповещения о пожаре (в секции, где произошло срабатывание пожарного извещателя);
- Включение систем противодымной защиты (в секции, где произошло срабатывание пожарного извещателя), а также открытие пожарных клапанов (на этаже, где произошло срабатывание пожарного извещателя);
- Отзыв лифтов на основной посадочный этаж и их блокировка (с открытыми дверями). Не допускается использование лифтов во время пожара, за исключением перевозки пожарных подразделений, на лифтах, у которых предусмотрена данная функция;
- Разблокировка дверей (автоматическое отключение электромагнитных замков) на путях эвакуации;
- Отключение систем общеобменной вентиляции и закрытие огнезадерживающих клапанов (в секции, где произошло срабатывание пожарного извещателя);

На время проведения ремонтных работ в помещении необходимо предварительно произвести отключение системы автоматической пожарной сигнализации, в целях исключения ложных срабатывания систем противопожарной защиты.

При производстве работ по переустройству и перепланировке помещений, необходимо разработать индивидуальные проекты на данные системы, которые требуют обязательного согласования с Управляющей организацией.

Для отключения системы автоматической пожарной сигнализации, на время проведения ремонтных и отделочных работ, необходимо подать заявление в Управляющую организацию с

указанием номера помещения, даты начала и окончания ремонтных и отделочных работ. Об окончании работ необходимо обязательно сообщить в Управляющую организацию и вызвать специалистов с целью восстановления работоспособности система пожарной сигнализации. При изменении срока окончания ремонтных и отделочных работ необходимо письменно сообщить в Управляющую организацию, с указанием новой даты.

Несанкционированное отключение элементов системы автоматической пожарной сигнализации влечет за собой нарушение Федерального Закона №69 от 21.12.1994 «О пожарной безопасности», Постановление правительства Российской Федерации от 25.04.2012 № 390 «Правила противопожарного режима в РФ», что является основанием для наложения административного взыскания в виде штрафа и выдачи предписания о восстановлении работоспособности пожарной сигнализации за счет виновного.

В случае возникновения пожара автоматически срабатывают системы противопожарной защиты, услышав которые, требуется незамедлительно покинуть помещения, следуя на пути эвакуации. Если Вами обнаружено задымление, но системы противопожарной защиты по какой-то причине еще не включились, то требуется нажать на кнопку ручного пожарного извещателя (красного цвета), которые установлены на всех путях эвакуации и незамедлительно покинуть помещение.

Рекомендации:

Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров (необходимо регулярное проведение осмотров и технического обслуживания электросетей и оборудования).

Нагревательные приборы до включения должны быть установлены на негорючих подставках. Ставьте бытовые приборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон.

Запрещается

- загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре;
- закрывать на замки и запоры двери коридоров, в которых расположены пожарные краны, а также двери на пути эвакуации;
- эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией, завязывать провода в узлы, соединять их скрутками, клеить обоями и закрывать элементами стораемой отделки;
- использовать самодельные электронагревательные приборы;
- самостоятельно отключать (или перекрывать) элементы системы автоматической противопожарной защиты.

СВЕДЕНИЯ И УКАЗАНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Для обеспечения электроэнергией квартир в общеквартирном коридоре на каждом этаже устанавливаются этажные распределительные щиты. В щитах смонтированы вводные дифференциальные автоматические выключатели и приборы учета на каждую квартиру (прибор учета коммерческих помещений располагается в помещении электрощитовой).

В квартирах и коммерческих помещениях установлены временные щиты механизации, от которых предусматривается подключение временного освещения и электроинструмента, для проведения строительно-отделочных работ.

Внутренняя разводка розеточных сетей и сетей освещения внутри помещений, выполняется силами собственников помещений по отдельным проектам, которые необходимо предварительно согласовать в Управляющей организации.

На каждое помещение проектом предусмотрена выделенная электрическая мощность:

- одно-, двух- и трехкомнатные квартиры – 10,0 кВт (однофазный ввод);
- четырехкомнатные квартиры и пентхаусы – 15,0 кВт (трехфазный ввод);
- коммерческие помещения – в соответствии с технологией по согласованию с Управляющей организацией, с учетом максимально допустимых проектным решением.

Внимание: для обеспечения требований пожарной безопасности, с момента передачи помещения и до завершения ремонтно-отделочных работ, электроснабжение помещения осуществляется по одной фазе напряжением 220В с защитными автоматами на 16А и УЗО током утечки не более 100 мА. В случае если на помещение предусмотрена подача трех фаз электроснабжения, то после завершения ремонтно-отделочных работ необходимо обратиться в Управляющую организацию с письменным заявлением для подключения проектных параметров.

Рекомендации:

Для дополнительной защиты от поражения электрическим током, необходимо предусмотреть устройство системы дополнительного уравнивания потенциалов, к которой подсоединить металлические проводники от металлических поддонов душевых кабин, ванн, металлических труб водопровода, канализации, вентиляционных коробов. Систему дополнительного уравнивания потенциалов, выполняется путем присоединения медным проводом сечением не менее 4 мм².

Для соблюдения профилактики мер пожарной безопасности, а также для сохранения гарантии от производителя, необходимо проводить регулярное техническое обслуживание:

- Не реже одного раза в год – проверять надежность крепления проводников групповых линий к клеммам автоматических выключателей – проводить протяжку контактов. При наличии

признаков подгорания или оплавления корпусов автоматов, последние должны заменяться новыми с аналогичными характеристиками;

- Не реже одного раза в год – проверять состояние и надежность крепления к шинам нулевого рабочего и нулевого защитного проводников;
- Не реже одного раза в три года – проводить инструментальные испытания электрических сетей и электрооборудования, с оформлением технического отчета.

Эксплуатация, сервисное обслуживание и периодическая поверка оборудования, находящегося в зоне ответственности Собственника, осуществляется в соответствии с паспортом и руководством по эксплуатации (за счет сил и средств Собственника). Работы по обслуживанию и ремонту электрооборудования должны проводиться квалифицированными специалистами, имеющими необходимые допуски.

Запрещается

- Устанавливать и использовать электротехническое оборудование и бытовую технику мощностью, превышающей технические характеристики электрической сети помещения;
- Штробить, сверлить стены, забивать дюбели и (или) гвозди на расстоянии ближе 15 см от трассы скрытой электропроводки;
- Выполнять ремонт, замену кабельных линий, электрооборудования без снятия напряжения на ремонтируемом участке.

СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ

Схема присоединения системы отопления жилого дома – независимая, через теплообменники, установленные в индивидуальном тепловом пункте, который расположен в подземном этаже здания. Изменение температуры теплоносителя в системе отопления предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха.

Теплоноситель от индивидуального теплового пункта до коллекторных узлов на этажах подается по вертикальным стоякам, которые расположены в технической нише, проходящей через места общего пользования. В коллекторных узлах, размещённых в приквартирных коридорах на каждом этаже, установлены индивидуальные приборы учета потребляемой тепловой энергии (теплосчетчики).

Разводящие горизонтальные трубопроводы от распределительных коллекторов к отопительным приборам выполнены трубами из сшитого полиэтилена, проложенные в теле стяжки пола в изоляции. В качестве отопительных приборов применяются стальные панельные радиаторы, с нижней подводкой теплоносителя. Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов на них установлены встроенные термостатические клапаны. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора. Для

автоматического управления температурным режимом необходимо установить автоматический регулятор, который приобретается собственником помещения.

Рекомендации:

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

С началом отопительного сезона возможен неравномерный прогрев – это может означать внутреннее завоздушивание отопительного прибора. Для устранения завоздушивания необходимо стравить воздух через кран Маевского (рекомендуется обратиться в Управляющую организацию).

При выполнении строительно-отделочных работ нужно учитывать, что минимальное расстояние от чистого пола до низа прибора отопления должно быть не менее 60 мм.

Работы, нарушающие целостность полов следует проводить, руководствуясь схемой прокладки трубопроводов системы отопления.

Запрещается

- полное отключение систем отопления помещений во время отопительного сезона (в холодное время года);
- установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях;
- оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (вставать, садиться на него и т.д.);
- заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без разработки проекта и согласования с Управляющей организацией. Увеличение мощности радиатора отопления, без балансировки системы в целом, приведет к понижению теплоотдачи.
- изменять настройки балансировки системы на коллекторных узлах, размещённых в приквартирных коридорах, т.к. это приведет к разбалансировке системы отопления всего этажа;
- заделывать (или утапливать) отопительные приборы жилых и нежилых помещений в конструкции стен, с последующим закрытием декоративным или обшивным материалом, т.к. это нарушает естественную конвекцию воздуха и влияет на теплоотдачу отопительного прибора;
- Перекрывать отопительные приборы подоконными досками, т.к. это нарушает естественную конвекцию воздуха и влияет на теплоотдачу отопительного прибора.

Внимание: изменение/нарушение работы (теплоотдачи) отопительных приборов может привести к нарушению температурно-влажностного режима в помещении, в результате чего возможны выпадения конденсата и переохлаждение наружных ограждающих конструкций.

СИСТЕМА ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ

Источник водоснабжения – городской коммунальный водопровод, через который в здание подается холодное водоснабжение (ХВС). Подогрев холодной воды для нужд горячего водоснабжения (ГВС) происходит в тепловом пункте здания через теплообменник, от городского теплоносителя ПАО «МОЭК».

Примечание: В рамках проведения планово-предупредительных ремонтов и наладочных работ ежегодно (в летний период) происходит отключение ГВС согласно утвержденного графика.

ХВС и ГВС подаются по вертикальным стоякам до коллекторных узлов, размещённых в приквартирных коридорах на каждом этаже, в которых установлены: запорная арматура и балансировочные краны. Подводка водоснабжения от коллекторных узлов до санузла квартиры выполнена под потолком, трубопровод ГВС имеет закольцовку перед квартирой. Индивидуальные приборы учета ХВС и ГВС, регуляторы давления и запорная арматура установлены внутри квартиры.

На трубопроводе ХВС внутри квартиры имеется разветвление и установлено два запорных устройства: 1) для подключения к санитарному оборудованию; 2) для подключения рукава первичного пожаротушения.

Внутренняя разводка трубопровода и установка санитарного оборудования внутри помещений, выполняется силами собственников помещений.

Система водоотведения – внутренняя сеть бытовой канализации состоит из вертикальных трубопроводов (стояков) и горизонтальных трубопроводов (лежаков), которые подключены в городскую систему канализации.

Вертикальный трубопровод проходит в технических нишах через жилые и нежилые помещения. Во всех помещениях предусмотрен раструб с заглушкой для возможности дальнейшего подключения санитарно-технических приборов. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии. Ревизии канализации на стояках в квартирах должны быть доступны для обслуживания Управляющей организацией, поэтому на определенных этажах в технической нише предусмотрены проемы для установки ревизионных лючков.

Рекомендации:

При установке гигиенического душа требуется предусмотреть установку обратных клапанов на ХВС и ГВС для исключения подмесов и изменения температуры воды в общей системе здания.

Крепление элементов распределительных коллекторов системы ХГВС необходимо осуществить с соблюдением вертикали монтажа трубопроводов (во избежание не контролируемых нагрузок на резьбовые соединения).

На двух нижних жилых этажах рекомендуется предусмотреть установку обратных клапанов на системе канализации, что позволит минимизировать риски выброса воды из унитаза при засорах канализации.

Оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах.

В местах установки внутренних разветвительных коллекторов (гребенок) ХВС и ГВС, а также в местах установки канализационных тройников следует предусмотреть лючки доступа (осмотра и ревизии) к разъемным соединениям.

Систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах.

При длительном отсутствии владельцев в помещении необходимо перекрывать запорный кран на вводе водопровода, с целью избежания случаев прорыва трубопроводов, гибких подводов к сантехническим приборам и затопления своего и нижележащих помещений.

В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию.

Проводить осмотры и техническое обслуживание (при необходимости) систем, не реже 2-х раз в год, с привлечением специалистов.

Запрещается

- пользоваться стальной проволокой для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб;
- перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки. В местах установки ревизии необходимо предусмотреть ревизионных лючков размером не менее 500х400;
- переоборудовать узлы учета счетчиками другого диаметра, изменять настройки регулятора давления;
- пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети;

Внимание: во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности категорически запрещается выбрасывать в канализацию: твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.); сигаретные окурки; газетную и оберточную бумагу; текстиль; песок; строительные отходы и смеси; жир, масло, бензин, растворитель и пр.; гигиенические прокладки, ватные тампоны, подгузники; наполнители для кошачьих туалетов; освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

СИСТЕМЫ ВЕНТИЛЯЦИИ

Вентиляция – это движение воздуха, воздухообмен, который обеспечивается при помощи удаление воздуха через вентиляционные каналы, расположенных на кухнях, в санузлах и ванных комнатах, и притока воздуха в помещение через оконные створки.

Во время приготовления пищи, стирки белья, влажной уборки, принятия душа, даже во время дыхания в квартире образуется излишняя влажность и загрязнённый воздух, которые необходимо удалять.

При закрытых окнах приток воздуха через оконные проемы прекращается, а так как нет поступления свежего воздуха с улицы в помещение, и не происходит удаления отработанного воздуха, со всей содержащейся в нем влагой, то в квартире (помещении) нарушается воздухообмен. После накопления влага выпадает в виде конденсата в первую очередь на поверхности стекол оконных блоков, в откосах и углах, на поверхности наружных стен.

Внимание:

Во всех секциях установлена вытяжная вентиляция с механическим побуждением, которая работает круглый год и обеспечивает тягу воздуха в любую погоду, за исключением квартир, которые расположены на последних двух этажах, для обеспечения снижения уровня шума в воздуховодах. Для квартир на последних двух этажах предусмотрены отдельные воздуховоды, на которые предполагается установка осевых бытовых вентиляторов, которые приобретаются собственником помещения.

На выходе вентиляционного канала внутри квартиры установлены клапан-регулятор расхода, при помощи которых регулируется объемы расхода удаляемого воздуха. Данные клапаны отрегулированы в соответствии с проектной документацией, чтобы обеспечить необходимый объем расхода воздуха:

Санузел – 25 куб.м;

Ванная комната (совмещенный с/у) – 50 куб.м;

Кухня – 60 куб.м.

Внимание: на последних (верхних) двух этажах, не устанавливаются клапаны-регуляторы, а для обеспечения необходимого объема воздухообмена в квартирах, необходимо предусмотреть установку маломощных бытовых вытяжных вентиляторов на вентиляционные каналы.

Рекомендации:

- предусмотреть возможность устройства притока воздуха через щели в нижней части межкомнатных дверей (зазор между полом и дверным полотном не менее 15 мм), либо установить вентиляционные решетки в дверном полотне;

- производить проветривание помещений 3-4 раза в день (особенно во время приготовления пищи или влажных процессов), в течение 10-15 минут, открывая окна в режиме «проветривания»;
- предусмотреть ревизионный лючок в местах установки клапана-регулятора.

Запрещается

- демонтировать или изменять положение клапана-регулятора расхода, установленного на выводе вентиляции внутри квартиры, т.к. это приведет к разбалансировке системы и нарушит воздухообмен не только в данном помещении, но и в других помещениях (выше/ниже по стояку);
- клеить вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода;
- уменьшение диаметра проходных отверстий вентиляции;
- подключать к вентиляционным каналам кухонные зонты, закрыв вентиляционную решетку, т.к. кухонный зонт располагается на низкой высоте и, таким образом, загрязненный воздух и излишняя влага перестают нормально удаляться из помещения.

СИСТЕМЫ СВЯЗИ И БЕЗОПАСНОСТИ

АСКУЭ:

Все квартиры и коммерческие помещения оборудованы автоматической системой учета энергоресурсов (электроэнергия, водоснабжение, тепло), которая передает показания приборов учета в автоматическом режиме. Система построена на базе оборудования марки «Пульсар».

При замене приборов учета необходимо обратиться в Управляющую организацию для внесения изменений в систему автоматического учета.

Контроль доступа (домофонная связь):

Система домофонной связи построена на базе оборудования марки BAS-IP.

Система предназначена для ограничения доступа посторонних лиц в здание и создания комфорта и безопасности для жильцов.

Система позволяет:

- обеспечить авторизованный доступ в подъезд (калитку) при помощи индивидуальных proximity-карт (стандарта EM-Marine и Mifare), QR-кода и персональная кнопка открытия (в мобильном приложении «Кортрос»);

- осуществлять двухстороннюю связь между посетителем и жильцом (на абонентское устройство или мобильное приложение «Кортрос»), набрав номер квартиры на многоабонентской вызывной панели, которые установлены на входах в подъезды;
- разрешать вход в подъезд используя кнопку доступа в квартирном переговорном устройстве или в мобильном приложении «Кортрос»;
- осуществлять двухстороннюю связь между жильцом и консьержем, нажав специальную клавишу на квартирном переговорном устройстве;

Приобретение и установка квартирном переговорного устройства производится за счет сил и средств собственника помещения.

Для подключения квартирном переговорного устройства в общедомовую систему домофонной связи от распределительного щита общеквартирного коридора до каждой квартиры проложен кабель УТР cat. 5e 4p, который необходимо подвести к месту установки квартирном переговорного устройства, либо до внутриквартирного слаботочного щита (ниши).

Для выбора необходимого внутриквартирного оборудования и подключения общедомовой системе необходимо обращаться в Управляющую организацию.

Несовместимое внутриквартирное оборудование и оборудование, которое не запрограммировано в общедомовую систему, не сможет обеспечить описанный функционал.

Интернет и телевидение:

Подключение квартир к сети Интернет, предоставление услуг кабельного телевидения и телефонии осуществляется провайдером связи «Акадо», после заключение абонентского договора. Проектом предусмотрены кабеле несущие лотки от этажного распределительного щита до стены квартиры (внешняя сторона), которые располагаются в запотолочном пространстве межквартирного холла. Во время проведения ремонта в квартире, собственнику необходимо проложить кабельные линии за счет собственных сил и средств.

Примечание: для разборки и сборки подшивного потолка в межквартирном холле необходимо обратиться в Управляющую организацию.

Рекомендации:

Необходимо предусмотреть слаботочную нишу размером не менее 400x400x140 мм либо 500x300x140 мм, с заведенным электрокабелем питания 220в (с установкой отдельного автоматического выключателя в электрическом квартирном щите, номинал не менее 6, 10 А). Проводка от каждой розетки (для телефонии и компьютерной сети) должна быть выполнена отдельным кабелем и скоммутирована в слаботочной нише. Параллельная прокладка силовой и слаботочной проводки допускается в том случае, если расстояние между силовым и слаботочным шлейфом составляет не менее 300 мм.

КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

Установка внешних блоков систем кондиционирования допускается в специально отведенных местах, которые согласовываются с Управляющей организацией:

Для квартир – технические балконы, которые располагаются на каждом этаже за лифтовым холлом;

Разводка фреоновых проводов выполняется через квартирный и лифтовой холл (в специальной нише) за подшивным фальшь-потолком, с привлечением специалистов Управляющей организации.

Для коммерческих помещений – в специальных технических нишах, которые указаны в проектной документации.

По согласованию с Управляющей организацией допускается установка внешних блоков во внутреннем дворе, соблюдая ряд требований:

- Внешний блок должен быть установлен непосредственно за стеной самого помещения;
- Установка допускается на напольную станину, которая крепится к земле;
- Блоки и станины должны быть закрыты декоративной решёткой (совпадающей по цветовой гамме с фасадом), которая исключает несанкционированный доступ к блокам и создаёт эстетичное визуальное восприятие;
- Данная конструкция (блок, станина и решётка) не должны мешать проходу или проезду, а также должны быть надёжно зафиксированы. При этом, расстояние от стены фасада до крайней точки конструкции должны занимать не более 1-го метра;
- Исключить оборудование, шум от которого в ночное время может превысить допустимые значения внутри жилых квартир. В случае превышения допустимых значений для ночного времени, требуется обеспечить отключение оборудования с 23:00 до 07:00 часов.

Магистральные фреоновые провода должны быть покрыты теплоизоляцией из материалов класса огнестойкости «НГ»:

при диаметре фреоновых проводов 6-8 мм - толщиной не менее 9 мм;

при диаметре фреоновых проводов 10-13 мм - толщиной не менее 13 мм;

Стыки теплоизоляции должны быть загерметизированы, а места прохода фреоновых проводов через стены должны быть заделаны негорючими составами.

При установке внешних блоков предусмотреть установку вибровставок, для исключения передачи вибраций и шумов по строительным конструкциям.

Кондиционеры устанавливаются за счет электрических мощностей помещения. При приобретении системы кондиционирования необходимо учитывать технические характеристики оборудования в связи со значительной протяженностью трассы фреоновых проводов.

Отвод конденсата от внутренних блоков предусмотреть в систему бытовой канализации через капельные воронки с гидрозатвором.

Рекомендации:

При установке индивидуального кондиционера необходимо осуществлять следующие мероприятия

- регулярно проводить сервисное обслуживание систем кондиционирования, включающее диагностику, чистку фильтров внутреннего блока, влажную протирку вентиляционных решеток;
- проводить проверку герметичности фреонопровода и давления хладагента.

ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Лифт (пассажирский или грузопассажирский) – стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим в специальной изолированной шахте. В жилом многоквартирном доме установлены лифты Hyundai.

Схема работы лифта – собирательная. Это значит, что лифт собирает пассажиров по этажам (согласно вызовов), как только масса пассажиров достигнет максимальной грузоподъемности лифта, лифт отправится без остановок. После высадки пассажиров лифт будет ожидать вызов на этаже, на котором остановился.

В кабине лифта и/или на лицевой панели входа на посадочном этаже размещаются правила пользования лифтом, которыми обязаны руководствоваться все пассажиры. Также внутри кабины лифта размещается информация:

- а) наименования лифта (по назначению);
- б) грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров);
- в) регистрационного номера;
- г) номера телефона для связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

Если при нахождении внутри кабины лифта, он неожиданно остановился, воспользуйтесь кнопкой вызова диспетчера. Объясните диспетчеру, что случилось и следуйте его инструкциям.

Самостоятельно никаких действий не предпринимайте. Помните: самостоятельный выход из кабины может привести к несчастному случаю.

Сбои в работе лифтов могут быть вызваны не бережным отношением к ним. Особенно – во время ремонта квартир. К сожалению, не все жители перевозят строительный мусор и строительные материалы в упакованном виде, что приводит к засорению лифтовых узлов и выходу их из строя.

Внимание, не допускается:

- транспортирование грузов, которые могут повредить оборудование лифта или отделку купе кабины, ее загрязнение;
- транспортирование взрывоопасных и легковоспламеняющихся грузов;
- использование лифта не по назначению;
- использование лифта с превышением грузоподъемности, указанной на табличке в кабине лифта;
- при перевозке грузов размещать грузы на одну сторону купе кабины. Груз необходимо размещать равномерно по всей площади пола купе кабины.

Категорически запрещается:

- при остановке кабины лифта между этажами пытаться самостоятельно открыть двери – это может быть опасно для жизни;
- пользоваться лифтом детьми дошкольного возраста без сопровождения взрослыми;
- пользоваться лифтом при задымлении кабины или запахе гари;
- курение в кабине лифта;
- прыгать в кабине или кататься на крыше лифта;
- проникать в шахту лифта.

ВИТРАЖИ И ОКНА

Оконные блоки и витражи здания являются витражной светопрозрачной стоечно-ригельной конструкцией ALUTECH ALT F50 с двухкамерными стеклопакетами.

Оконные блоки в квартирах до 22 этажа оборудованы поворотно-откидным устройством, а начиная с 23 этажа только откидным устройством, которые управляются единой ручкой:

1. Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1). При повороте ручки закрытую створку прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим – поворотное открывание).

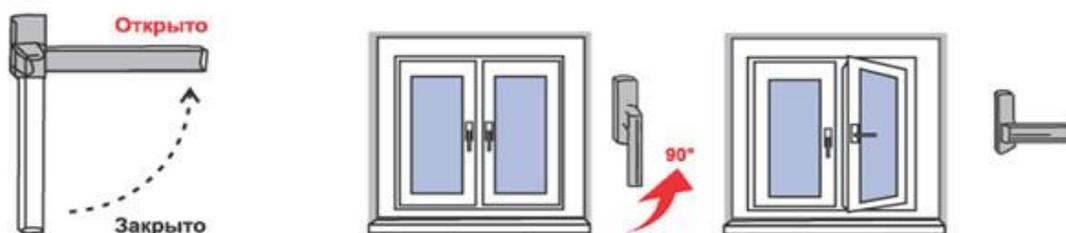


Рис. 1

5. Для перевода створки из закрытого положение в откидное – поворот створки относительно нижней горизонтальной оси (положение «Откинута» на Рис.2) – ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, при повороте ручки, закрытую створку прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки), затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (откидной режим).

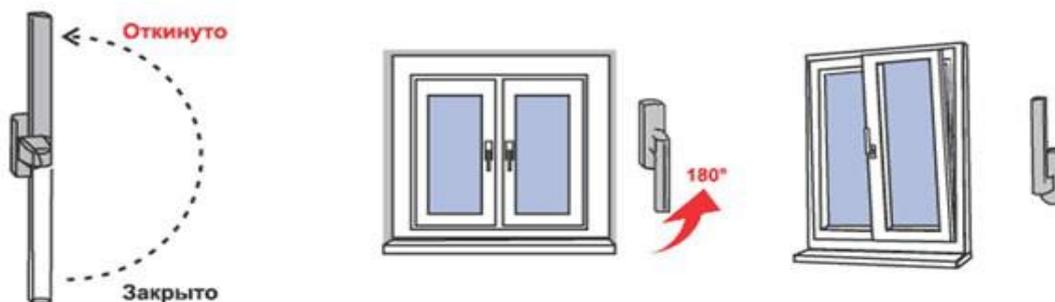


Рис. 2

6. Для запирания створки из открытого или откидного положения ее сначала полностью закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрывать»).

При открывании, закрывании или переводе из одного положения створки в другое (открыто/откинута) ручку следует поворачивать только при полностью закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки, запрещается.

Внимание:

Захлопывание створки может привести к травме. При открывании или закрывании не ставьте руки между рамой и створкой.

Осторожное обращение с запорными механизмами предотвращает возможную деформацию рамы, и как следствие, повреждения стекла и рамы.

Закрывайте, поворачивая ручку медленным, плавным движением. Сильный рывок уменьшает срок службы изделия.

Рекомендации:

Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода. Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через несколько месяцев.

В процессе эксплуатации квартиры собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон (работы должны производиться квалифицированным специалистом):

- осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей;
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол;
- очищать от грязи и протирать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой) резиновые уплотнители на створках окон;
- очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку.

Примечание: в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 31 июля 2007 г. № 651-ПП «Об утверждении Норматива города Москвы «Содержание и ремонт фасадов зданий и сооружений»:

- собственники обязаны в зимний период очищать оконные отливы, карнизы, свесы и т.д. своих квартир и помещений.
- защитные решетки (за исключением внутренних раздвижных устройств) устанавливаются за плоскостью остекления внутри помещения. Наружное размещение решеток разрешается только на дворовых фасадах по согласованию с Пожарным надзором.
- собственники должны обеспечивать регулярную очистку остекления, элементов оборудования окон и витрин и их текущий ремонт.
- для очистки остекления фасадов проектом предусмотрена система обслуживания для крепления альпинистов.

Не допускается:

- попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора;
- чистить окна и витражи острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;

- попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;
- вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы;
- оставлять открытыми створки при сильном ветре;
- В связи с большим весом оконной створки, не рекомендуется оставлять створку окна в режиме «открыто» более чем на 30 минут;
- Размещать на оконной конструкции рулонные шторы, которые вплотную прилегают к конструкции окна, так как на внутренней поверхности стекол нанесено термозащитное напыление и в случае частичного закрытия стекла в солнечную погоду, возможно образование термошока и трещины стекла;
- Устанавливать отопительные приборы и нагревательные элементы на расстоянии менее 30 см, так как возможно образование термошока и трещины стекла.

Запрещается:

- установка (замена) стеклопакетов и рам оконных/дверных с иным цветом с наружной стороны для сохранения архитектурного облика фасада;
- установка (замена) рам оконных/дверных не из алюминиевого профиля, разные материалы имеют разный коэффициент температурного расширения, что в последствии приведет к промерзаниям или деформациям оконных профилей.

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки процесса эксплуатации	Приподнять находящуюся под ручкой планку, повернуть ее и затянуть винты.
Верхняя петля вышла из зацепления	Нарушение порядка открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение «Створка откинута», после чего прижать створку полностью и повернуть ручку в положение «закрыто».
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим.
	Фурнитура не смазана	Смазать фурнитуру.
Продувание	Неплотный прижим створки	Перевести фурнитуру в режим более сильного прижима.
		Смазать резиновый уплотнитель.

СВЕДЕНИЯ И УКАЗАНИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ПОДЗЕМНОГО ПАРКИНГА

Пользование паркингом должно осуществляться с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов других Пользователей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.

На территорию паркинга допускаются мотоциклы и легковые автомобили, максимальные габариты которых (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов - багажника, антенны, рейлингов и т.д. или перевозимых грузов) не превышают 2,1 м по высоте; максимальная разрешенная масса которых не превышает 3500 кг и (или) число сидячих мест которых, помимо места водителя, не превышает восьми.

Движение на территории паркинга осуществляется в соответствии с правилами дорожного движения, со скоростью не более 5 км/час. Приоритетным правом обладают пешеходы, коляски и т.п.

Парковочные места используются исключительно для парковки транспортных средств, количество которых определено документами (договором приобретения, схемой расстановки, проектом, и пр.), строго в границах разметки разделительных линий.

Пользователь может передавать свое право пользования парковочным местом третьим лицам, на основании письменно оформленных документов (доверенность, договор, и др.), которые необходимо предоставить в Управляющую организацию.

Допуск в подземный паркинг осуществляется на основании документа, подтверждающего право пользования паркингом.

Внимание:

Для оформления постоянного доступа в подземный паркинг необходимо обратиться в Управляющую организацию и предоставить следующие данные: документ, подтверждающий право пользования парковочного места, документ подтверждающий личность, сведения о транспортных средствах (марка и государственный регистрационный номер) и контактный номер телефона.

Въезд и нахождение автомобилей в подземном паркинге предусмотрены по принципу «1 парковочное место – 1 автомобиль» - то есть, не допускается въезд и нахождение в подземном паркинге второго автомобиля собственника, если его парковочное место уже занято другим автомобилем (при одном парковочном месте).

Во время пользования подземного паркинга необходимо соблюдать следующие правила:

- Не создавать препятствий для проезда и парковки транспортных средств других Пользователей;

- Обеспечивать сохранность Устройства доступа, в случае его утраты незамедлительно поставить в известность Управляющую организацию. Пользователь несет все потенциальные риски наступления негативных последствий, связанных с добровольной передачей принадлежащего ему Устройства доступа третьим лицам;
- Соблюдать очередность движения по территории подземного паркинга, при въезде/выезде. Преимуществом проезда пользуются транспортные средства, следующие на выезд;
- Управлять транспортным средством в соответствии с требованиями Правил дорожного движения, имеющихся на паркинге информационных указателей и световой индикации;
- Соблюдать чистоту и порядок на территории паркинга, не допускать повреждения оборудования и имущества;
- При нахождении на территории паркинга держать малолетних детей за руку, не оставлять их без присмотра;
- При перемещении по территории паркинга с домашними животными, принять все меры для исключения возможности нанесения ими вреда другим Пользователям, общему имуществу, имуществу третьих лиц и загрязнения территории паркинга (владельцы животных обязаны убирать за ними экскременты);

Запрещается:

- использовать парковочные места для складирования имущества;
- стоянка автомобилей, предназначенных для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ, а также автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе;
- стоянка автомобилей с работающим двигателем;
- стоянка транспортных средств вне зоны парковочных мест, в т. ч. на проезжей части, перед эвакуационными выходами, проездами и т.д.;
- складировать канистры, автопокрышки, бумагу, газовые баллоны, отходы дерева, игрушки, другие огнеопасные (легковоспламеняющиеся) материалы и вещества;
- складировать, завозить или вывозить через помещения паркинга строительный или иной мусор;
- выполнять ремонт транспортных средств, заправлять и сливать топливо, подзаряжать аккумуляторную батарею на автомобиле, осуществлять замену колес;
- осуществлять мойку автомобиля во всех помещениях, за исключением помещения автомойки;
- проникать в служебные и технологические помещения;
- двигаться под закрывающиеся ворота, либо препятствовать закрыванию ворот;
- въезд/выезд по одному устройству доступа одновременно двух и более транспортных средств («на хвосте» движущегося впереди транспортного средства);

- перемещение на велосипедах, самокатах, роликах, скейтбордах и т.п.;
- самоуправные действия, связанные с вмешательством в работу инженерных систем и специального оборудования, используемого на паркинге (подключения к коммуникациям, переключение приборов управления, тумблеров, кнопок и т.п.);
- самовольно вносить изменения в конструктивные элементы паркинга (проводить любые виды работ, перепланировку помещений, устанавливать ящики для хранения, демонтировать отбойники колес, корректировать и затирать разграничительные линии разметки и т.п.);
- самостоятельно подключаться к источникам электроэнергии, пользоваться электронагревательными приборами с открытой спиралью.

ПОМЕЩЕНИЯ КЛАДОВЫХ

Помещения кладовых предназначены для хранения личных вещей и предметов бытовых нужд. Через помещения кладовых возможен проход транзитных коммуникаций общедомовых инженерных систем. Помещения кладовых передаются участнику долевого строительства без отделки. Отделка помещения кладовки выполняется за счет сил и средств собственника. Перед выполнением отделочных работ необходимо получить согласование в Управляющей организации.

В помещении кладовых не допускается:

- установка розеточных групп с подключением к системе освещения кладовки;
- врезка в транзитные инженерные системы, а также их демонтаж;
- хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей;
- устройство мастерских и производство работ с образованием пыли, запахов, пара и дыма;
- переносить приборы освещения без согласования с Управляющей организацией.

ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

На основании п. 7. ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения Владельцем требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Владельцем или привлеченными им третьими лицами.

Данная Инструкция представляет собой обязательные требования эксплуатации Объекта. Инструкция выдается Застройщиком для осуществления безопасного и комфортного проживания.

Владелец вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока, а причиной претензии является скрытый дефект, и в течение этого времени были соблюдены правила эксплуатации Объекта.

Гарантийный срок для Объекта устанавливается договором и составляет:

- 5 лет на конструктивные элементы объекта долевого строительства;
- 3 года на технологическое и инженерное оборудование;
- 2 года на витражные конструкции и окна;

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением гарантийного срока на технологические и инженерные оборудования. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

При обнаружении Владельцем недостатков либо дефектов, подлежащих устранению Застройщиком в рамках гарантийных обязательств,

Владельцу необходимо:

- Направить письменное заявление по адресу Застройщика с указанием:
 - наименование жилого комплекса;
 - адреса его местонахождения; адреса и контактных телефонов Заявителя (Владельца жилого/нежилого помещения);
 - перечня обнаруженных Владельцем недостатков в строительстве, приведших к ухудшению качества Объекта, или иных недостатков;
 - предложений о порядке и сроках их устранения.
- Лично, либо через доверенного представителя принять участие в работе комиссии по обследованию указанных недостатков в строительстве;
- Ознакомиться и подписать Акт обследования Объекта в течении 5 (пяти) календарных дней после получения его от Застройщика. Подписать Акт с уточнением «С выводами комиссии «Согласен» либо просто «Ознакомлен» и один экземпляр Акта вернуть Застройщику. В случае несогласия с Актом предоставить письменные возражения в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения Акта. Согласовать порядок и сроки устранения Застройщиком неоспариваемых им недостатков.

Застройщик обязан:

- Направить рабочую комиссию по рассмотрению письменного заявления Владельца об обнаруженных недостатках либо дефектах Объекта;

- Рассмотреть заявление Владельца, если для рассмотрения заявления не требуется проведение экспертизы, либо после получения заключения соответствующей экспертизы по проверке сведений о недостатках, содержащихся в заявлении Владельца путем обследования.
- Подготовить Акт обследования квартиры и предоставить в течение 5 (пяти) календарных дней с момента обследования Владельцу для подписания. После ознакомления с Актом Владельца (в том числе при согласии Владельца с выводами комиссии полностью либо частично) устранить неоспариваемые недостатки, отнесённые комиссией к гарантийным в порядке и сроки, указанные в Акте обследования квартиры по согласованию с Владельцем.

**РЕГЛАМЕНТ
ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ
ПО ПЕРЕОБОРУДОВАНИЮ И ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ
(ПЕРЕУСТРОЙСТВУ) ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ЖК «iLove»**

МОСКВА

2023

При проведении ремонтно-строительных работ в Ваших квартирах, а также нежилых помещениях, просим Вас руководствоваться действующим законодательством РФ, а также правилами, установленными в настоящем Регламенте.

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Общие положения
2. Термины и определения
3. Перечень документов, предоставляемых в Управляющую компанию до начала проведения ремонтно-строительных работ по перепланировке/переустройству жилых/нежилых помещений
4. Правила доступа в жилой комплекс
5. Порядок сбора и вывоза строительного мусора с Объекта
6. Общие правила проведения ремонтно-строительных работ
7. Порядок выполнения ремонтно-строительных работ по системам теплоснабжения, водоснабжения и канализации, порядок приема их в эксплуатацию
8. Порядок проведения отдельных видов работ на системах водоснабжения, канализации
9. Контакты Управляющей компании

1. Общие положения

Настоящий Регламент проведения ремонтных работ в жилых и нежилых помещениях разработан для обеспечения единого порядка при организации и проведении ремонтно-строительных работ, переустройства, перепланировки вышеуказанных помещений.

Регламент разработан в соответствии с законодательством Российской Федерации, определяющим порядок проведения ремонтно-строительных работ, переустройства, перепланировки жилых и нежилых помещений, Градостроительным кодексом и Кодексом об административных правонарушениях города Москвы.

Регламент регулирует правовые и имущественные отношения между Собственниками помещений, арендаторами, при наличии у них нотариально заверенной доверенности, организациями, осуществляющими ремонтно-строительные работы по поручению Собственников и службой эксплуатации Управляющей компании, а также другими гражданами и юридическими лицами, права и законные интересы которых могут быть нарушены в ходе или по итогам ремонтно-строительных работ, переустройству и перепланировке помещений.

Регламент предназначен для реализации законных интересов граждан и юридических лиц, владельцев помещений в ЖК для организации эффективной его эксплуатации, эксплуатации инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности владельцев помещений, сохранности их имущества и общего имущества домовладения.

Правила обязательны для всех Собственников помещений, персонала специализированных организаций, рабочих, выполняющих ремонтно-строительные работы, переустройство и перепланировку помещений.

2. Термины и определения

Объект

- жилой дом с придомовой территорией и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Годовикова, дом 11, корпус 4

Жилое помещение	– изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее – Требования) – п. 2 ст. 15 ЖК РФ и расположенное в Жилом доме.
Нежилое помещение	– помещение на первом этаже Объекта с отдельным входом с улицы, не предназначенное для проживания и не является общим имуществом собственников помещений в жилом доме.
Собственник	– физическое/юридическое лицо, имеющее право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности нежилым помещением/апартаментом в соответствии с его назначением и пределами пользования. Право на проведение переустройства/перепланировки жилых/нежилых помещений имеют только их собственники (ст. 26 ЖК РФ).
Подрядная организация	– юридическое лицо, привлеченное Собственником для проведения ремонтно-строительных работ
Управляющая компания	– Организация, выполняющая функцию по управлению Объектом и обеспечивающая: <ol style="list-style-type: none"> 1. благоприятные и безопасные условия проживания граждан; 2. надлежащее содержание мест общего пользования Объекта; – предоставление коммунальных услуг собственникам.
Служба эксплуатации (СЭ)	3. подразделение Управляющей компании, расположенное непосредственно на объекте, выполняющее задачи по управлению Объектом.
Переустройство жилого/нежилого помещения	– установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического оборудования, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения (ЖК РФ Ст. 25 п.1).
Перепланировка жилого/нежилого помещения	– изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения (ЖК РФ Ст. 25 п.2).

- Охранная организация** – юридическое лицо, привлеченное Управляющей компанией для осуществления контрольно-пропускного режима на Объекте. Основной задачей Охранной организации является соблюдение установленных правил входа/выхода, вноса/выноса на территорию Объекта материалов/оборудования для проведения ремонтно-строительных работ (далее – «контрольно-пропускной режим»).
- МОП** – места общего пользования, расположенные в границах Объекта, используемые всеми жителями и их гостями для прохода, проноса имущества (лифтовые холлы, входные группы, пожарные лестницы, технические помещения и технические этажи, в которых расположены инженерные системы, оборудование и коммуникации, инженерные системы, отвечающие за электро-, тепло-, водоснабжение и водоотведение, вентиляция, противопожарные системы, элементы благоустройства, а именно: ограждения, зеленые насаждения, газоны, детская площадка и иное имущество, находящееся на прилегающей к Объекту территории.
-

3. Перечень документов, предоставляемых в Управляющую компанию до начала проведения ремонтно-строительных работ по перепланировке/переустройству жилых/нежилых помещений

3.1. От Собственника:

- 3.1.1.** Заполненное заявление о начале ремонтных работ;
- 3.1.2.** Распоряжение о согласовании переустройства/перепланировки помещения, выданное Государственной жилищной инспекцией города Москвы (далее – «Мосжилинспекция») согласно ЖК РФ и Постановления Правительства Москвы от 25 октября 2011 г. № 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных жилых домах»;
- 3.1.3.** При 3-х фазном подключении проект электроснабжения;
- 3.1.4.** Проект водоснабжения и канализации;
- 3.1.5.** Проект отопления (при замене радиаторов отопления, с указанием мощности приборов согласно проектной документации);
- 3.1.6.** Проект кондиционирования, вентиляции (при необходимости - проект теплоснабжения, слаботочных систем и автоматики);
- 3.1.7.** Копия договора с организацией осуществляющий технический контроль.
- 3.1.8.** Копия лицензии СРО Подрядной организации, выполняющей ремонтно-строительные работы.
- 3.1.9.** Гарантийное письмо (на получение всех необходимых согласно действующему законодательству РФ согласований для проведения ремонтно-строительных работ).
- 3.1.10.** Список сотрудников, выполняющих ремонтно-строительные работы, с приложением копий паспортов для оформления пропуска на Объект в соответствии с настоящим регламентом;

4. Правила доступа в жилой комплекс

4.1. Общие положения правил доступа.

4.1.1. Выполнение требований правил доступа обязательно для всех лиц, осуществляющих ввоз/вывоз материалов на Объект, для проведения ремонтно-строительных работ.

4.1.2. Правила доступа обеспечиваются силами сотрудников охранной организации.

4.2. Правила доступа:

4.2.1. Вход Собственников на Объект осуществляет Управляющая компания (первичный вход), а далее собственник обращается в бюро пропусков и получает постоянный пропуск (прокси-карту).

4.2.2. Вход третьих лиц на Объект (дизайнеров, сотрудников подрядной организации и т.д.) осуществляется только по временному пропуску, который оформляется на основании письменного заявления Собственника (доверенного лица) и списка сотрудников (указанного в п.3.1.10).

Пропуск оформляется в установленной форме.

Учет всех выдаваемых пропусков осуществляется в «Журнале учета посетителей». Выданный гостевой пропуск при входе на Объект сдается сотрудникам охранной организации, и выдаются при убытии с Объекта. Срок пропуска для рабочих 1 месяц.

Допуск сотрудников Подрядной организации для проведения ремонтно-строительных работ и ввоз строительных материалов осуществляется на Объект с 9-00 до 20-00, после предоставления всех необходимых документов, указанных в разделе №3, а также после согласования предоставленной проектной документации.

4.3. Порядок временного въезда на территорию Объекта посетителям для разгрузки транспортного средства:

4.3.1. Разрешен подъезд транспортного средства с 9-00 ч. до 20-00 ч.

Выгрузка строительных материалов осуществляется в течение 30 (тридцать) минут, с момента прибытия транспортного средства на Объект. Разгрузка допускается строго в определенных Службой эксплуатацией местах.

Контроль и учет времени нахождения транспортных средств, доставляющих груз, осуществляется Охранной организацией.

Автомобиль должен быть чистый, технически исправен, не оставлять потёков от масел и других технических жидкостей.

4.3.2. При увеличении количества проводимых в доме ремонтно-строительных работ

Управляющая компания оставляет за собой право составления графика ввоза груза на Объект. График ввоза груза можно уточнить у Охранной организации и/или администратора.

Вынос строительных отходов необходимо производить в оборудованный на территории контейнер для строительных отходов, исключая попадания в контейнер мусора КГО.

ПРИМЕЧАНИЕ: Въезд строительной техники на территорию Объекта категорически запрещен без согласования с Управляющей компанией.

4.4. Порядок завоза и подъема на этаж строительных и крупногабаритных материалов (оборудования, инструментов, мебели)

4.4.1. Ввоз и подъем строительных материалов/оборудования/мебели и т.д. возможен ежедневно по согласованному со Службой эксплуатацией графика. Вес поднимаемых грузов в грузопассажирском лифте (при подъеме на этаж) не должен превышать 500 (пятьсот) кг и двух пассажиров (за один подъем).

4.4.2. Подъем грузов и строительных материалов в квартиру осуществляется:

- через подземный паркинг (лифтовые холлы на -1 уровне) – разгрузка транспортного средства происходит в специально отведенном месте.
- в случае, если материалы не проходят по габаритам в лифт, то занос осуществляется по эвакуационной лестнице.

ПРИМЕЧАНИЕ: строительные сыпучие смеси должны быть упакованы в специальные мешки, чтобы исключить осыпание по маршруту следования. Автомобиль, доставляющий грузы, по своим габаритам должен соответствовать требованиям, указанным в рекомендациях по эксплуатации подземного паркинга.

- 4.4.3.** После проведения разгрузочных работ (подъема груза на этаж) Собственник берет на себя обязательство осуществить уборку загрязненных, при проведении вышеуказанных работ, мест, а именно, провести уборку мест разгрузки, лестничных пролетов, этажа (на котором осуществлялась выгрузка груза), кабины лифта.

Контроль за выполнением вышеуказанных требований осуществляется СЭ.

ПРИМЕЧАНИЕ: в случае повреждения МОП при проведении погрузочно-разгрузочных работ представителями (подрядчиками) Собственника, ответственность по восстановлению лежит на Собственнике в полном объеме. В случае не восстановления МОП силами Собственника в срок не более 2-ух недель с момента активирования случившегося, МОП восстанавливается силами Управляющей компании за счет виновного Собственника.

5. **Порядок сбора и вывоза строительного мусора с Объекта**

- 5.1.** Для сбора и вывоза строительного мусора:

Собственник оплачивает мусорный контейнер согласно метража ремонтируемых помещений, место установки определяется Службой эксплуатации.

- 5.2.** Вывоз строительного мусора из жилого/нежилого помещения и его погрузка в контейнер осуществляется Собственником или третьими лицами, привлеченными для проведения ремонтно-строительных работ, производится в установленный Службой эксплуатации контейнер для строительного мусора.

Мусор должен быть упакован в строительные мешки и накрыт пленкой.

6. **Общие правила проведения ремонтно-строительных работ**

В целях исключения нарушений в работе инженерных систем Жилого дома (электроснабжения, отопления, водоснабжения, вентиляции, дымоудаления, и др.), обеспечения санитарно-гигиенических норм, требований жилищного законодательства РФ, а также иных законных прав и интересов Собственников, переустройство/перепланировка квартир производится с обязательным соблюдением Постановления Правительства Москвы от 25.10.2011 N 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах».

- 6.1.** До начала проведения работ Собственнику необходимо обратиться в отдел технического контроля Управляющей компании:
- 6.1.1.** Представить документы, указанные в разделе 3 данного Регламента;
 - 6.1.2.** Получить технические условия на выполнение строительно-монтажных работ;
 - 6.1.3.** Уведомить управляющую компанию о начале ремонтно-строительных работ и завоза строительных материалов на Объект.
 - 6.1.4.** До начала выполнения ремонтно-строительных работ произвести мероприятия по защите полов и стен помещений мест общего пользования (лифтовые и квартирные холлы, двери, ручки), монтаж защитных конструкций производится исключительно «враспор» (см. фото)

Рекомендуемые материалы: Панели ЛХДФ 3мм, цветные, габаритная высота укрытия 2000мм, монтируется к стенам через каркасную систему из бруска 30*30мм, брусок выкрашивается в цвет панели. Защищаются стены, квартирные двери, технические двери. На пол выкладывается линолеум по всей площади пола (от стены до стены) избегая пустых участков.



- 6.1.5. Установить для сотрудников Подрядной организации/бригад временную раковину и унитаз с бачком, подключенным к системе канализации и водоснабжения.
- 6.1.6. Установить в помещении емкости (80 - 200-литровые бочки) для отстоя использованных строительных растворов (остатков). Твердые остатки из емкостей должны удаляться вместе со строительным мусором в контейнеры.
- 6.1.7. Обеспечить помещение первичными средствами пожаротушения (огнетушители ОУ – 5), в количестве не менее 1 шт.
- 6.1.8. **Работы, связанные с шумом*** допускается проводить только:
 - с 10-00 ч. до 13-00 ч. и с 15-00 ч. до 19-00 ч;
 - в выходные и праздничные дни выполнение шумовых работ запрещено.

Нарушение установленного режима контролируется Управляющей компанией и сотрудниками Охранной организации.

Нарушителю делается замечание о прекращении шумовых работ. При повторном нарушении установленного режима у нарушителя изымается пропуск, тем самым, ограничивается допуск на Объект.

*** в соответствии с законом г. Москвы №42 от 12.07.2002 г., кроме случаев, когда указанные работы осуществляются в течение полутора лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.**

- 6.2. При проведении ремонтно-отделочных работ:

- 6.2.1. Строго соблюдать Правила противопожарного режима РФ.
- 6.2.2. Обеспечить соблюдение Закона г. Москвы от 12.07.2002 N 42 (ред. от 09.12.2015) «О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве» и настоящего регламента.
- 6.2.3. Осуществлять демонтаж, перенос существующих элементов инженерных систем только после письменного согласования с Управляющей компанией.
- 6.2.4. Работы, связанные с отключением воды, отопления, электричества должны согласовываться с Управляющей компанией. Отключение этих систем производится Управляющей компанией по письменной заявке Собственника помещения.
- 6.2.5. Проведение газо - и электросварочных работ допускается только силами аттестованного персонала с оформлением наряда, согласованного с Управляющей компанией и зарегистрированного в журнале. Сварочные работы должны заканчиваться на 1 час ранее остальных работ, после чего проводятся противопожарные мероприятия.
Использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей **запрещается**.
Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в жилых и нежилых помещениях запрещается.
- 6.2.6. В случае протечек, образования трещин в стенах и потолке, различных дефектов в смежных и других помещениях Объекта (далее – «Дефекты»), выявленных в процессе выполнения ремонтно-строительных работ в помещении и вызванных их проведением, Собственник обязан приостановить производство работ до установления и устранения причин образования Дефектов, а также возместить третьим лицам причиненный ущерб (при наличии).
- 6.2.7. Собственник обязан контролировать соблюдение привлеченными им для проведения работ Подрядными организациями правил техники безопасности, пожарной безопасности, контрольно-пропускного режима и других правил, и норм, установленных действующим законодательством РФ и настоящим регламентом. При проведении ремонтно-строительных работ Собственник обязан обеспечивать соблюдение действующего законодательства РФ, регулирующего привлечение к выполнению работ иностранной рабочей силы, и самостоятельно нести ответственность за его нарушение.
Лица, допущенные к производству работ, обязаны неукоснительно соблюдать требования сотрудников УК.
- 6.2.8. **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**
- проведение мероприятий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий;
 - открывать самостоятельно без Управляющей компании электрощиты и сантехнические ниши. При необходимости в открытии электрощитов и ниш Собственнику необходимо обратиться в Управляющую компанию;
 - перевозить сыпучие стройматериалы (смеси) без дополнительной упаковки в двойные мешки;
 - производить работы с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
 - демонтировать и переносить датчики пожарной сигнализации без согласования с Управляющей компанией. Убытки, возникшие в связи с выполнением работ, указанных в данном пункте, будут взысканы с виновной стороны;
 - осуществлять слив воды из системы отопления;

- использовать при выполнении ремонтно-строительных работ неисправные или самодельные тепловые пушки, электрообогреватели, удлинители и т.п.;
- производить подключения электрооборудования минуя щит механизации;
- нарушать тепловой контур помещения (здания), переносить и демонтировать (частично демонтировать) вертикальные вентиляционные короба и иные технические каналы и стояки, устанавливать мощные (не бытовые) вентиляторы;
- устанавливать вызывные панели домофонов, без согласования с Управляющей компанией;
- изменять размер и цвет входной двери в квартиру;
- сотрудникам строительных организаций и иным лицам, ведущим строительные работы в помещениях, запрещается проносить в помещения и употреблять спиртные напитки, наркотические вещества.

ПРИМЕЧАНИЕ: В случае несоблюдения настоящих требований по ведению ремонтно-строительных работ, Управляющая компания оставляет за собой право приостановить работы до устранения допущенных нарушений. Устранение нарушений должно проводиться в установленные Управляющей компанией сроки. В случае не устранения/несвоевременного устранения выявленных нарушений, Управляющая компания устраняет выявленные нарушения за счет Собственника.

7. Порядок выполнения ремонтно-строительных работ по системам теплоснабжения, водоснабжения и канализации, порядок приема их в эксплуатацию

7.1. Перед началом проведения сантехнических работ, а также в случае внесения изменений в действующую систему отопления, в том числе замены отопительных приборов, необходимо согласовать с Управляющей компанией проект системы отопления.

ПРИМЕЧАНИЕ: Вскрытие, изменение расположения и конфигурации проходящих общедомовых стояков и коммуникаций, запрещается. Установка дополнительных приборов в технических шкафах согласовывается с Управляющей компанией. Для замены отопительных приборов необходимо получить в управляющей компании выделенную мощность на помещение, согласно установленной мощности произвести замену.

7.2. После выполнения ремонтно-строительных работ между собственником или его представителем, должен быть оформлен и подписан Акт гидравлических испытаний системы отопления (в случае изменений в системе отопления квартиры или их демонтажа-монтажа).

8. Порядок проведения отдельных видов работ на системах водоснабжения, канализации

8.1. Запрещается самовольная врезка в общедомовые стояки ХВС, ГВС и канализации, демонтаж имеющихся обратных клапанов, а также самовольный опуск (подъем) стояков канализации.

9. КОНТАКТЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Контактный центр: +7(495) 989-00-24

119602, г. Москва, Мичуринский проспект, Олимпийская деревня, д. 1, корп. 1

Режим работы: Пн-Чт с 9.00 до 18.00, Пт - до 17.00, Сб-Вс — выходной.

Документ подписан в системе электронного документооборота Tessa

Подпись отправителя

Пилипенко Данил Сергеевич

Дата и время подписания

31.05.2023 12:55 GMT+03:00

Серийный номер сертификата

0489878800CFAF669144F64EA9BB7753D2

Идентификатор документа

ca9d2ccc-823a-48ea-95fb-4a3d91a1cff5

На момент подписания сертификат действителен