



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 2

ЖК «iLove»

г. Москва, 2025

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения.....	3
1.1 Сведения о Застройщике.....	4
1.2 Сведения о проектировщике.....	4
1.3 Сведения о строительстве.....	4
1.4 Общая характеристика здания.....	5
1.5 Сведения об общем имуществе в МКД.....	5
2 Переоборудование и перепланировка помещений.....	7
3 Санитарно-эпидемиологические требования.....	9
4 Требования пожарной безопасности.....	12
5 Сведения и указания по эксплуатации инженерных систем.....	15
5.1 Электроснабжение.....	15
5.2 Система отопления.....	17
5.3 Система водоснабжения и водоотведения.....	18
5.4 Система вентиляции.....	20
5.5 Системы связи и безопасности.....	21
5.6 Кондиционирование.....	23
5.7 Лифтовое оборудование.....	24
6 Витражи и окна.....	26
7 Сведения и указания по эксплуатации квартир с отделкой от Застройщика...29	
8 Сведения и указания по эксплуатации подземного паркинга.....	32
9 Сведения и указания по эксплуатации кладовых помещений.....	35
10 Гарантийные обязательства.....	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.

Термины и определения

УК – управляющая организация, обслуживающая комплекс.

Дом – многоквартирный дом, к которому относится данная инструкция;

Объект – объект недвижимости (квартира, кладовка, машиноместо, коммерческие помещения);

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 «АКСЕЛЕРЕЙШН ИНЖИНИРИНГ» (ООО «АКСЕЛЕРЕЙШН ИНЖИНИРИНГ»)
Номер свидетельства о государственной регистрации:	1107746966304
ИНН	7705934316
Телефон:	8(495)961-31-12
Фактический адрес:	123022, город Москва, Столярный пер., д. 3 к. 13, этаж 2 комн. 1
Юридический адрес:	123022, город Москва, Столярный пер., д. 3 к. 13, этаж 2 комн. 1

Сведения о СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Сведения о разрешении на строительство:	Комитет государственного строительного надзора города Москвы
кем выдано	
дата выдачи	29 июня 2018 г.
номер	77-174000-017494-2018
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 30.05.2022г.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию: кем выдано	КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)
дата выдачи	13.02.2025
номер	77-02-012445-2025

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

№ пп	Наименование	Сведение
1	Почтовый адрес	г. Москва, ул. Годовикова, дом 11, корпус 1
2	Строительный адрес	г. Москва, ул. Бочкова, вл. 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, а также подземной автостоянкой с помещениями кладовых, расположенной на -1 этаже.
6	Год постройки	2025 г.
7	Количество секций	3 секций
8	Количество этажей (при необходимости по секциям)	Секции 1-2 – 10 этажей; Секция 3 – 24 этажей;
9	Количество подъездов	2 подъезда
10	Площадь жилого здания (кв. м), в том числе:	30 050,3 м ²
11	Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий с коэффициентом) (кв. м)	16 878,2 м ²
12	Площадь мест общего пользования	13172,1,6 м ²
13	Количество квартир	234
14	Количество нежилых помещений	6
15	Количество машиномест	101
16	Количество кладовок	40

Сведения об ОБЩЕМ ИМУЩЕСТВЕ

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

***Подробно ознакомиться с перечнем помещений/территорий, а также с перечнем установленного оборудования и материалами покрытий можно в исполнительной и рабочей документации.**

Собственник Объекта 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, обслуживающими 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 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, 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, ваннных 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 организации, которая будет разрабатывать проектную документацию, необходима 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 (в действующей на дату выполнения работ редакции) «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.

Поскольку Дом построен по индивидуальному проекту, является уникальным архитектурным решением (включая его архитектурный облик) и объектом авторского права, в отношении которого осуществляется авторский надзор, и внешний облик которого согласован Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы (Свидетельство об утверждении Архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства от 29.08.2023 № 946-2-23/С),

Запрещается:

- изменение архитектурного облика Дома, в т.ч. посредством проведения несогласованных в установленном законом порядке работ по демонтажу / переносу / замене внешних элементов фасада (в т.ч. декоративных); остекления летних помещений, изменения существующего типа остекления на другой тип (что выражается в т.ч. в замене безрамных оконных блоков на блоки с рамами, замене внешних частей профилей оконных блоков определенного цвета на профили

иного цвета, замене не открывающихся оконных блоков на открывающиеся и т.д.); размещения внешних блоков кондиционеров вне мест, предназначенных для их размещения;

- использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- производить демонтаж 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 Доме 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, а в случаях, если такие нарушения привели к причинению вреда жизни или здоровья людей – к уголовной ответственности.

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 строительного-отделочных, строительного-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;
- допускать отсутствие в зимнее время отопления квартиры более чем 24 часа;
- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора отопления 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:

А) 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 межэтажные перекрытия под потолком.

Б) Автоматической системы пожаротушения, предусмотренной в автостоянке, помещениях общественного назначения (1 этаж), межквартирных коридорах жилых этажей секции 3.

В) 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 лифтовый холл, который является пожаробезопасной зоной и оборудован системой переговорной связи с диспетчером, при помощи которого можно сообщить о том, что требуется помощь.

Г) Первичных средств пожаротушения. В 3-й 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 приобретается 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.

Д) 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, пожаробезопасные зоны, на эвакуационные лестницы и в тамбур-шлюзы. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в пожаробезопасных 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.

Е) 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», Постановления 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.

Обязанности Владельца ОН:

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, заклеивать 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 установлены силовой и слаботочный щит встроенного типа, разводка электроснабжения выполнена до мест установки розеток, выключателей и осветительных приборов. Дополнительная 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 – 15,0 кВт (трехфазный ввод);
- коммерческие помещения – в соответствии с технологией по согласованию с Управляющей организацией, с учетом максимально допустимых нагрузок проектным решением.

Обязанности Владельца ОН:

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 технических помещениях, проходящей через места общего пользования. В коллекторных узлах, размещённых в технических помещениях 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 технических помещениях на каждом этаже, в которых установлены: запорная арматура и балансировочные краны. Подводка водоснабжения от коллекторных узлов до санузла квартиры выполнена под потолком. Индивидуальные приборы учета ХВС и ГВС установлены в коллекторных узлах и присутствия собственника не требуют, 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 (инсталляции) внутри помещений, уже выполнена.

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.

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 в обязательном порядке необходимо 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).

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 лючок 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 удаления воздуха через вентиляционные каналы, расположенные на кухнях, в санузлах и ваннных 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.

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

Санузел – 25 куб.м/час;

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

Кухня – 60 куб.м/час.

Обязанности Владельца ОН:

- 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 переговорном устройстве производится за счет сил и средств собственника помещения.

Для подключения квартирном переговорном устройстве в общедомовую систему домофонной связи от распределительного щита общеквартирного коридора до каждой квартиры проложен кабель UTP cat. 5e 4p, который необходимо подвести к месту установки квартирном переговорном устройстве, 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. Кабельные линии заведены в слаботочные щиты квартиры.

Примечание: запрещается самостоятельно разбирать/собрать подшивной потолок в межквартирном холле; для его разборки/сборки необходимо обратиться в Управляющую организацию.

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 предусмотрена проектным решением и выполнена силами Застройщика. Трассы фреоновых проводов проложены через квартирный и лифтовой холл (в специальной нише) за подшивным фальшь-потолком.

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 фреоноводы должны быть покрыты теплоизоляцией из материалов класса огнестойкости «НГ»:

при диаметре фреоновода 6-8 мм - толщиной не менее 9 мм;

при диаметре фреоновода 10-13 мм - толщиной не менее 13 мм;

Стыки теплоизоляции должны быть загерметизированы, а места прохода фреоновода 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 фреоноводов.

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 фреоновода 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 Kleemann.

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).

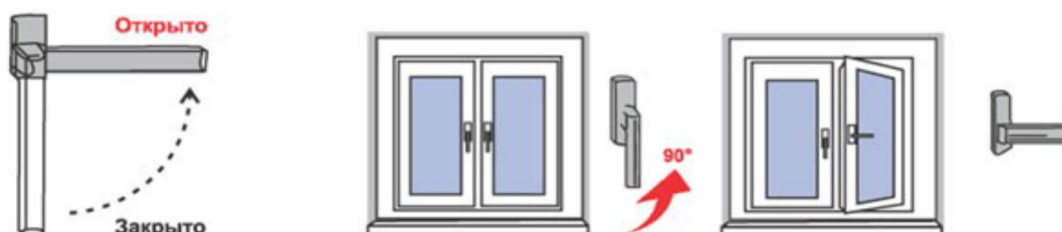


Рис. 1

2. 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).

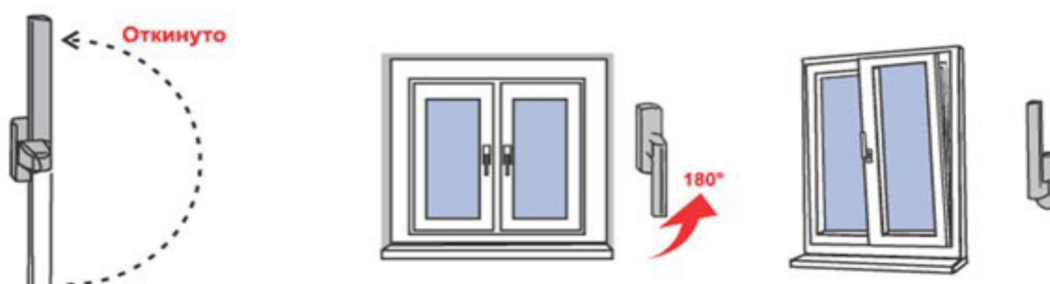


Рис. 2

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

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.

Обязанности Владельца ОН:

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 для обеспечения необходимого прижима створки, проводить 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 впоследствии 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 «закрето».
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 КВАРТИР С ОТДЕЛКОЙ WHITE BOX ЗАСТРОЙЩИКА

Отделка white box предусматривает, что в квартире будет подготовлено все, чтобы сделать финальный косметический ремонт. Она в себя включает:

- Стяжку пола и подготовку его к укладке напольного покрытия;
- Выравнивание, оштукатуривание и шпаклевку стен;
- Подготовка к окраске потолков;

- Установку радиаторов;
- Разводку электрики, установку силового и слаботочного шкафов;
- Остекление окон, выравнивание откосов;
- Монтаж входной двери;
- Сантехнические работы – разводка систем ХВС и ГВС, канализации;
- Гидроизоляцию мокрых зон.

При проведении ремонтных работ в помещениях необходимо выполнять требования СП 71.13330.2017 («Изоляционные и отделочные покрытия»), СП 73.13330.2016 («Внутренние санитарно-технические системы зданий»), а также требования других ГОСТов, СП, СНИПов, иных нормативных актов. Перед началом ремонтных работ в помещении лица, выполняющие работы, должны быть ознакомлены с настоящей инструкцией, а также с положениями вышеуказанных документов. Перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий или выпиливанием гнёзд (отверстий) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.), необходимо определить (при необходимости с использованием приборов) возможные места для их выполнения и уточнить в управляющей организации возможность проведения этих работ. Штрабление борозд и нарушение защитных слоев вертикальных несущих конструкций **КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕНО**. При проведении ремонтных работ в помещениях собственником помещения должен осуществляться надзор за их проведением, в частности, должны проверяться:

- качество проведения ремонтных работ;
- культура проведения ремонтных работ, в том числе безусловное выполнение требований федерального и местного законодательства, регулирующего порядок проведения ремонтных работ;
- выполнение мероприятий, исключающих причинение любого вреда соседним помещениям, а также общему имуществу собственников объекта. Проверяется наличие умывальника и унитаза, средств пожаротушения, медицинской аптечки с набором средств для оказания первой медицинской помощи, ёмкости для отстоя сливаемых отходов, содержащих остатки цемента, гипса, песка и мела, применение ПВХ плёнки, исключающей залив нижерасположенного помещения при устройстве стяжки пола, исключение хранения любых материалов, конструкций и оборудования в местах общего пользования и пр.;
- выполнение рабочими иных требований, предусмотренных действующим законодательством, а также договором на управление объектом, заключённым с управляющей организацией.

Переустройство и (или) перепланировка помещения осуществляются собственником помещения с соблюдением требований применимого законодательства по согласованию с уполномоченными органами на основании принятого ими решения.

ВНИМАНИЕ! Не допускается переустройство или перепланировка помещений:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций объекта фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и пр.);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению стен между квартирами и нежилыми коммерческими помещениями;
- ведущие к ухудшению инженерных систем (холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения) объекта;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов объекта;
- не отвечающие противопожарным требованиям объекта;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных собственников помещений;
- нарушающие иные требования действующего законодательства. Изменения в количественных и качественных характеристиках помещений, полученные в результате переустройства или перепланировки, а также право собственности на изменённые или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в установленном порядке.

Квартиры оборудованы системой Умный ЖК. Для работы необходимо наличие интернета (оптоволоконный кабель заведен в квартиры, необходимы договор и оплата с Акадо Телеком) и необходимый для функционирования, комплект устройств. Памятка по Умному ЖК: <https://kortros.ujin.tech/i-love-res>.

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 нахождения 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.

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 ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

В соответствии с частями 5, 5.1 и 5.2 Закона № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона от 26.12.2024 N 482-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ») устанавливаются следующие гарантийные сроки для Объекта:

- на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта – 3 года (исчисляется со дня передачи первого объекта долевого строительства в Доме);

- на результат производства отделочных работ в Объекте и входящих в состав такого Объекта элементов отделки – 1 год (исчисляется со дня передачи Объекта Собственнику).

При обнаружении Собственником недостатков либо дефектов, подлежащих устранению Застройщиком в рамках гарантийных обязательств, Собственнику необходимо:

- Направить письменное заявление по адресу Застройщика с указанием:
 - полного почтового адреса Объекта;
 - адреса места жительства, контактного телефона, адреса электронной почты Собственника Объекта;
 - перечня обнаруженных Собственником недостатков Объекта, на которые распространяется гарантия;
 - 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 Собственника об обнаруженных недостатках либо дефектах Объекта;
- Рассмотреть заявление Собственника, если для рассмотрения заявления не требуется проведение экспертизы, либо после получения заключения соответствующей экспертизы по проверке сведений о недостатках, содержащихся в заявлении Собственника путем обследования.

Подготовить Акт обследования квартиры и предоставить в течение 5 (пяти) календарных дней с момента обследования Собственнику для подписания. После ознакомления с Актом Собственника (в том числе при согласии Собственника 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 Собственником.