

Инструкция по эксплуатации

Памятка об исполнении
гарантийных обязательств



Причальный

Инструкция по эксплуатации

объекта долевого строительства
в многофункциональном
комплексе жилой застройки
с подземной автостоянкой. Этап 1

Строительный адрес: г. Москва,
СЗАО, Хорошёво-Мнёвники,
Причальный проезд, вл. 8

Памятка об исполнении
гарантийных обязательств



Содержание

1. Введение	6
2. Сведения о застройщике	8
3. Общие характеристики многофункционального комплекса	10
4. Сведения об общем имуществе собственников	14
4.1. Общие сведения	15
4.2. Лифты	18
4.3. Лестничные клетки	19
5. Сведения о квартирах, кладовых и нежилых помещениях	20
5.1. Правила выполнения ремонтных работ	21
5.2. Переустройство и перепланировка помещения	22
5.3. Гарантийные сроки объекта долевого строительства	24
6. Правила эксплуатации квартир и нежилых помещений	26
6.1. Стены, пол, потолок	27
6.2. Двери	31
6.3. Окна	33
6.4. Ограждение балконов/террас	39
6.5. Ванная комната (санузел)	40
6.6. Система вентиляции	41
6.7. Система кондиционирования	42
6.8. Система отопления	43
6.9. Система водоснабжения	46
6.10. Система канализации	49
6.11. Система электроснабжения	50
6.12. Система контроля доступа и домофонии	53
7. Правила эксплуатации кладовых	54
8. Правила эксплуатации машино-мест и паркинга	58
9. Обеспечение правил пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических и иных требований	60
10. Правила эксплуатации детской площадки	68
11. Заключительные положения	70
Памятка об исполнении гарантийных обязательств	72

1

Введение

Уважаемый участник долевого строительства!

Мы создали инструкцию специально для вас.

В ней вы найдёте информацию о застройщике, общие характеристики многофункционального комплекса с подземной автостоянкой (далее – объект), сведения об общем имуществе собственников помещений объекта, а также правила эксплуатации квартир и нежилых коммерческих помещений.

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир и нежилых коммерческих помещений, включая индивидуальные машино-места и кладовые (далее – помещения), разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и проектной документацией объекта.

Собственник помещения в объекте с момента его передачи несёт бремя содержания помещения и общего имущества собственников помещений в объекте, вносит плату за пользование коммунальными ресурсами, потреблёнными на нужды содержания объекта, в установленном порядке.

Собственник помещения обязан поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы иных собственников помещений, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в объекте.

Собственник помещения несёт иные обязанности, предусмотренные законодательством.

Собственники помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения сотрудников управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния размещённого в помещениях оборудования, в том числе относящегося к общему имуществу собственников, находящегося внутри этих помещений, для выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

2

Сведения о застройщике

Наименование

**Акционерное общество Специализированный застройщик
«Инспайр»**

ОГРН

1106453003238

ИНН

7734269167

КПП

773401001

Местонахождение и адрес

**410003, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Большая Горная,
зд. 129Б**

3

Общие характеристики многофункционального комплекса

Строительный адрес

Москва, СЗАО, Хорошёво-Мнёвники, Причальный пр-д, вл. 8

Назначение

Многоэтажный многоквартирный дом, подземная стоянка, офисное здание (помещения), магазин, кафе, спортивный центр, объект гражданской обороны защиты от чрезвычайных ситуаций

Этажность

**1-5-6-10-11-17-18-19-20-32-33 наземных
+ 1 технический
+ чердак
+ 2-3 подземных**

Общая площадь надземной части

83 461,0 кв. м

Общая площадь подземной части

20 364,0 кв. м

Материал наружных стен и каркаса

Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных кладочных материалов

Материал поэтажных перекрытий

Монолитная железобетонная плита

Класс энергоэффективности

A+



4

Сведения об общем имуществе собственников помещений объекта

4.1. Общие сведения

Собственникам помещений объекта принадлежат на праве общей долевой собственности:

- Помещения в доме, не являющиеся частями помещений индивидуального использования и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые холлы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование.
- Иные помещения в доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме.
- 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.
- Элементы озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекта элементы, расположенные на указанном земельном участке, предназначенном для размещения объекта, границы и размер земельного участка, на котором расположен объект, определяются в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.
- Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного при вводе в помещение, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков

до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

- Внутридомовая система отопления, состоящая из индивидуального теплового пункта (далее – ИТП), стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из подводящих кабельных линий 10 кВ, трансформаторных подстанций и вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
- Лифтовое оборудование относится к специальному оборудованию, обслуживание которого производится только специализированными организациями, имеющими допуски на проведение профилактических, ремонтных и аварийных работ с этими механизмами.

Установленное оборудование оснащено в необходимой степени системами автоматического управления, блокировок и сигнализации, срабатывание части из которых контролируется диспетчерской службой. В нештатных или критических ситуациях диспетчерская служба в рамках соответствующих инструкций принимает необходимые меры к устранению нежелательных воздействий и восстановлению работоспособности лифтов. В остальных случаях диспетчерская служба вызывает компетентных представителей специализированных организаций.

Исполнение конструкций лифтов, их систем автоматического управления и контроля в соответствии с требованиями ГОСТ Р 53780-2010 «Лифты. Общие требования безопасности к устройству и установке» и ГОСТ Р 53296-2009 «Установка лифтов для пожарных в зданиях и сооружениях. Требования пожарной безопасности» обеспечивает безопасность пассажиров и обслуживающего персонала.

- Системы слабых токов, состоящие из автоматизированной системы водоснабжения и канализации, отопления и вентиляции, автоматической пожарной сигнализации, системы противопожарной автоматики, автоматизированной системы управления и диспетчеризации, системы контроля загазованности автостоянки, системы охранно-тревожной сигнализации, системы контроля и управления доступом, системы оповещения и управления эвакуацией.
- Малые архитектурные формы благоустройства территории, элементы ограждения территории, оборудование детской и спортивных площадок, озеленение и декор, а также освещение, видеонаблюдение и домофония в границах территории многофункционального комплекса.

4.2. Лифты

Для корректной работы лифтов необходимо соблюдать общие требования по эксплуатации и предельно допустимым нагрузкам.

Конструкция лифта обеспечивает возможность эвакуации людей из кабины при его неисправности или при прекращении электроснабжения лифта.

Кабина лифта оборудована вентиляционными отверстиями для обеспечения постоянного притока воздуха даже в случае остановки лифта.

В случае внеплановой остановки (застревания) лифта необходимо нажать кнопку аварийного вызова и действовать в соответствии с инструкцией, находящейся в кабине лифта. Сигнал поступает в диспетчерскую службу, которая вызывает аварийную службу специализированной организации.

Запрещается открывать вручную двери шахты и кабины лифта, проникать в шахту лифта.

Запрещается пользоваться лифтом, если кабина задымлена или чувствуется запах гари.

Запрещается задерживать двери лифта при посадке и высадке.



ВНИМАНИЕ! Во время пожара и при любой другой чрезвычайной аварийной ситуации **ПОЛЬЗОВАТЬСЯ ЛИФТОМ ЗАПРЕЩЕНО.**

4.3. Лестничные клетки

Лестничные клетки – помещения общего пользования с размещением лестничных площадок и лестничных маршей.

В целях соблюдения обязательных противопожарных требований в лестничных клетках не допускается размещать встроенные шкафы, открыто проложенные электрические кабели и провода для освещения коридоров и лестничных клеток.



КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ фиксировать двери в открытом состоянии при помощи посторонних предметов. Двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, вестибюлей и лестничных клеток не должны иметь запоров, препятствующих их свободному открыванию изнутри без ключа.

В объёме обычных лестничных клеток не допускается встраивать помещения любого назначения.

5

Сведения о квартирах, кладовых и нежилых помещениях

5.1. Правила выполнения ремонтных работ

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 гнезд (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.

5.2. Переустройство и перепланировка помещения

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.



5.3. Гарантийные сроки для объекта долевого строительства

Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением нижеследующих положений, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи помещения участнику долевого строительства по акту приёма-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в многофункциональном комплексе.

Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (один) год со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства по акту приёма-передачи.

Гарантийный срок на общее имущество собственников помещений в объекте (за исключением технологического и инженерного оборудования) составляет 5 (пять) лет (3 (три) года – для технологического и инженерного оборудования) и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в многофункциональном комплексе.

Гарантийный срок на объекты благоустройства, элементы отделки, комплектующие изделия, детали, узлы и агрегаты (включая, но не ограничиваясь: двери, дверные ручки, оконные ручки, в том числе фурнитуру, радиаторы отопления, кондиционеры, электропроводку, электрические/водные счетчики, трубы и иные соединительные элементы и другое) не устанавливается.

Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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, проведённого самим участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами.

Гарантии качества и соответствующие этому обязательства застройщика не распространяются на любые работы, выполненные участниками долевого строительства или по их заказу, а также на недостатки, возникшие вследствие нарушений требований к эксплуатации объекта долевого строительства и/или многофункционального комплекса в целом.

На поверхности бетонных полов подземной автостоянки, в том числе в зоне машино-мест, могут появляться мелкие трещины, вызванные технологической усадкой бетона в период твердения, что не влияет на несущую способность здания и не является гарантийным случаем.



ВНИМАНИЕ! Застройщик также не несёт ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, которые возникли вследствие:

- нарушения предусмотренных настоящей инструкцией правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- наличия в объекте долевого строительства, на элементах отделки, системах инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементах, изделиях царапин, сколов, вмятин, механических и иных повреждений, выявленных после подписания передаточного акта;
- износа уплотнителей сантехнического и иного оборудования;
- выхода из строя комплектующих и расходных материалов (например, электрических лампочек, предохранителей, автоматов и т. д.);
- дефектов, возникших в результате работ, выполняемых участниками долевого строительства самостоятельно или с привлечением третьих лиц;
- нарушения требований к надлежащему техническому обслуживанию или эксплуатации приборов и оборудования.

6

Правила эксплуатации квартир и нежилых помещений

Настоящий раздел содержит сведения о правилах и особенностях эксплуатации квартир, а также нежилых коммерческих помещений в части входящих в такие помещения элементов (стен, потолков, перекрытий и т. п.) и инженерных сетей. Состав элементов помещения и инженерных сетей определяется договором участия в долевом строительстве и проектной документацией. Указание в настоящем разделе правил эксплуатации какого-либо элемента помещения и/или инженерной сети не означает наличие такого элемента и/или инженерной сети в объекте долевого строительства.

6.1. Стены, пол, потолок

Несущие стены/пилоны

В процессе эксплуатации несущих стен/пилонов не допускается изменять их конструктивную схему. Несущие стены/пилоны необходимо предохранять от перегрузки, в том числе носящей кратковременный характер. При эксплуатации не допускается устройство новых проёмов в несущих стенах/пилонах, увеличение размера проёмов, заложенных в проекте. При эксплуатации необходимо соблюдать температурно-влажностный режим внутри помещения.

Перегородки из газобетонных блоков и ГКЛ на металлическом каркасе

В процессе эксплуатации помещения на перегородках возможно появление признаков осадочного характера (трещин, перекосов и т. п.), как правило, в местах примыкания к несущим стенам, перекрытиям и в углах комнат, что может привести к частичному нарушению отделочных работ, звукоизоляции помещений. Указанные трещины не относятся к гарантийным случаям и подлежат устранению собственником помещения при текущем (косметическом) ремонте.

При производстве работ, связанных с ремонтом, устройством отверстий и прочего в стенах и межкомнатных перегородках,

следует учитывать расположение скрытой электропроводки, проводки фреонпровода, а также иных сетей и коммуникаций.

В случае замены смотрового лючка в перегородке при проведении ремонтных работ следует предусмотреть установку нового с аналогичными размерами либо большего размера для обеспечения свободного доступа к установленному в стояке оборудованию и общедомовым коммуникациям при проведении ремонтных либо аварийных работ.



ВНИМАНИЕ! При устройстве антресоли запрещается крепление её элементов к стенам и перегородкам из газобетонных блоков и ГКЛ на металлическом каркасе без дополнительных стоек переопирания.

Перекрытия

Перекрытия на объекте выполнены из монолитного железобетона. Выполнение проёмов, штрабления для прокладки электрических коммуникаций, слаботочных и любых других сетей в перекрытиях пола и потолка ЗАПРЕЩЕНО.

Полы

В помещениях, сдаваемых с отделкой, полы выполнены из натурального паркета и керамической плитки в сантехнических узлах.

Паркет

Оберегайте паркетный пол от повреждения или падения на него тяжёлых или металлических предметов. Даже самые современные лаки не могут противостоять этому. Перед установкой мебели на паркетный пол обязательно используйте мягкие набойки из войлока или фетра для ножек мебели во избежание образования царапин и вмятин. При перемещении тяжелой мебели подкладывайте коврики лицевой стороной вниз или используйте небольшие одеяла, двигайте мебель осторожно, так, чтобы не повредить пол. Используйте только мягкую и безопасную для покрытия обувь. Ни в коем случае не ходите по паркету на высоких каблуках или в обуви с металлическими набойками. Следите за тем, чтобы когти у домашних животных были аккуратно остриженными, а лапы – чистыми, без следов грязи и песка. Используйте коврики в местах, где паркет подвергается наиболее суровому обращению – при входе

в помещение, около раковины и посудомоечной машины на кухне. Под воздействием прямых лучей солнечного света оттенок вашего паркета со временем может слегка измениться. Во избежание этого рекомендуется периодически перемещать мебель и ковры.

Сразу же удаляйте с паркетного пола замеченные пятна или разлитые жидкости. Перед влажной уборкой удалите с пола пыль и прочие частицы песка или высохшей грязи. Для этого используйте пылесос с мягкой насадкой или мягкую щётку-смётку. Убедитесь, что на полу не осталось твёрдых частиц. Используйте только специальные средства по уходу за полами, покрытыми маслом либо лаком. Они не только хорошо очищают пол, но и защищают поверхность от проникновения влаги, закрывают возникающие на поверхности микроцарапины или микроповреждения, восстанавливают первоначальный вид паркета. Никогда не используйте воск или средства на основе масел для обработки паркета с лаковым покрытием, это приводит к потускнению и оставляет трудно отчищаемые пятна. Для защиты масляного слоя и придания паркету блеска один-два раза в год паркетные полы под маслом необходимо ОБЯЗАТЕЛЬНО обновлять с помощью специальных средств. Для восстановления масляного слоя, устранения «дорожек» рекомендуется использование восстановительного масла.

Паркет из массива древесины является натуральным материалом и имеет естественное свойство расширяться и сжиматься в зависимости от изменения влажности окружающей среды. Эти изменения часто могут быть заметными. Во время тёплого и влажного лета древесина расширяется, а зимой, когда воздух в домах сухой, – сжимается. Это явление называется сезонным изменением размеров и свойственно всем породам древесины. Зимой, когда дома обогреваются и воздух в помещениях становится сухим, влажность иногда падает до 30% и ниже. Паркет в таких условиях начинает отдавать содержащуюся в нём влагу и, как следствие, усыхает. Между планками могут появляться небольшие щели. Обычно щели в паркете появляются уже при уровне влажности менее 40%. Это не должно быть поводом для беспокойства. Весной сухой микроклимат внутри помещений сменится на влажный, и щели закроются. Появления щелей между паркетными планками, тем не менее, можно избежать, если в течение всего сухого периода увлажнять воздух в помещении. Относительная влажность в помещении должна поддерживаться на уровне 45–55% в течение всего года. Для этого рекомендуется устанавливать системы кондиционирования и увлажнения воздуха. Увлажнение воздуха предотвращает чрезмерную усушку паркета в зимний отопительный сезон, когда воздух становится сухим. Кондиционер поможет избежать расширения паркета летом, когда на улице стоит жаркая и сырая погода.

Керамическая плитка

Ежедневный уход за напольной плиткой заключается в удалении мусора веником или щёткой для пола с мягкой щетиной.

Это поможет избежать появления царапин и повреждения межплиточной затирки.

В ванной комнате, в условиях повышенной влажности, мытьё кафельной плитки с использованием мыла может спровоцировать появление плесени. Следует следить за тем, чтобы в составе используемого средства для ухода за плиткой не содержалось кислот. Агрессивные моющие средства разрушают материал, которым заполняются швы между плитками, а также наносят вред покрытию плитки.

Желательно использовать средства, предназначенные для защитной обработки плитки (гидрофобные средства, восковые мастики). Они защищают межплиточное пространство от возникновения плесени, придают поверхности плитки водоотталкивающие свойства, образуют нескользящую поверхность. Особенно это актуально для ухода за плиткой в ванной, так как здесь бывают большие перепады температуры и повышенный уровень влажности.

6.2. Двери

Входная дверь

Во время ремонта защитите дверное полотно и коробку от механических воздействий.

Стальные элементы очистите тканью из микрофибры, смоченной в слабом мыльном растворе. Затем протрите их влажной тряпкой, а фурнитуру – мягкой сухой тканью. Для очистки декоративной панели выбирайте полироль для пластика или мебели из дерева.

Используйте входную дверь только по назначению – не нагружайте её посторонними предметами. Это может привести к деформации, а также к появлению нежелательных зазоров между коробкой и полотном. Не открывайте и не закрывайте входную дверь с приложением излишних усилий, не хлопайте ею. Не закрывайте входную дверь с выставленными ригелями (язычками) или задвижкой, чтобы избежать их деформации и выхода из строя. Поворачивайте ключ только после того, как он будет полностью вставлен.

Замена входной двери согласовывается с управляющей организацией, при этом запрещается менять габариты и дизайн двери со стороны общего коридора.

Между полотном двери и её коробкой не должны застревать посторонние предметы, например коврик на пороге или мусор в отверстиях. Это может стать причиной выхода из строя входной двери, заклинивания механизма замков.

Резиновый или синтетический уплотнитель, обеспечивающий герметизацию двери, периодически требует замены по мере износа.

В случае проведения ремонтных работ в помещении, где установлена входная дверь, необходимо предварительно скрыть под защитной полиэтиленовой плёнкой её поверхность, сделав в полиэтилене отверстия под замочные ригели. Проконтролируйте, чтобы строительный мусор не попал в дверные отверстия. Защитите замок и петли от пыли, цементных и известковых растворов, герметиков, монтажной пены, капель краски и т. п.

При необходимости подтягивайте отвёрткой ослабленные винты. Смазывайте петли не реже двух раз в год. Двери нуждаются в периодической очистке от грязи и пыли. Используйте для этих целей только щадящие вещества, которые не испортят внешний вид и фурнитуру. Лучше всего двери протирать мягкими и сухими материалами, не оставляющими царапин на накладных панелях.

Необходимость проведения регулировки фурнитуры не является неисправностью входной двери и должна проводиться силами собственника по необходимости.

Межкомнатные двери

Межкомнатные двери предназначены для использования в сухих отапливаемых помещениях с температурой воздуха от +10 до +35 °С и относительной влажностью 30–70% при отсутствии резких перепадов температуры и влажности воздуха.

Для ухода за поверхностью дверей рекомендуется использовать влажную мягкую ткань. Не допускается применение абразивных материалов, химических веществ, растворителей, так как это может привести к ухудшению внешнего вида. Используйте только нейтральные средства для ухода за дверьми.

Не допускается механическое воздействие на полотно двери, элементы коробки и наличника, соприкосновение с горячими предметами, попадание прямых солнечных лучей, использование двери для сушки белья, поскольку это может привести к потере целостности покрытия, изменению цвета, появлению потёртостей и т. п. Не позволяйте домашним животным грызть, кусать и царапать изделия.

Не допускается попадание на межкомнатную дверь смесей, имеющих кислотную и щелочную основу.

При эксплуатации межкомнатных дверей в ванной комнате необходимо полностью проветривать помещение после использования по назначению.

6.3. Окна

В качестве остекления в квартирах используются витражные блоки, представляющие собой светопрозрачные конструкции, выполненные из алюминиевых профилей системы Alutec серии F50 (стоечно-ригельная система) и профилей системы Alutec серии EF65 (модульные элементы), с встроенными оконными блоками серии W72 (оконно-дверная система). Система использует алюминиевые прессованные профили по ГОСТ 22233-2018 из сплава, соответствующего марке AlMgSi6060.

Фурнитура окон: Roto AL Designo со скрытыми петлями.

Встроенные створки с распашным и откидным открыванием внутрь с микропроветриванием и ограничителем открывания скрытого типа (при наличии в зависимости от модели окна, предусмотренной проектной документацией) с ограничением угла открывания створки не более 15°.

Цвет конструкций: RAL 7021 matt (снаружи и изнутри).

В качестве заполнения витражей, встроенных оконных блоков и створок используются двухкамерные стеклопакеты.

Заполнение 1-го этажа:

- стеклопакеты витражей – стекло 8 мм (зак.), стекло 6 мм (зак.);
- стеклопакеты створок – стекло 6 мм (зак.).

Заполнение этажей 2–18 корпуса В и 2–20 корпуса С:

- стеклопакеты окон, створок – стекло 6 мм (зак.).

Заполнение этажей 19–33 корпуса В и 21–32 корпуса С:

- угловые стеклопакеты окон, створок – стекло 10 мм (зак.);
- прямые стеклопакеты витражей – стекло 8 мм (зак.).

Монтажные швы, примыкания окон утеплены, защищены пароизоляционным слоем. Не допускается нарушение пароизоляционного слоя, защитной отделки и герметизации откосов, так как поступающая в помещение влага будет накапливаться в утеплителе, что приведёт к потере его эксплуатационных качеств.

Повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно-влажностного режима в помещении и, как следствие, к возможной конденсации влаги на поверхностях и откосах. Такие нежелательные явления возникают из-за влаги, скапливающейся внутри помещения. Причинами повышения влажности могут быть выполнение «мокрых» процессов отделочных работ, приготовление пищи, стирка и т. п., в новом здании влага в воздухе может появиться в результате высыхания строительных материалов (бетона, раствора, штукатурки).

Помещения с оконными блоками необходимо проветривать не только для притока свежего воздуха, но и для вывода паров влаги.

Рекомендации по проветриванию помещения:

- По утрам все комнаты тщательно проветривать в течение 5–10 минут.
- В течение дня дополнительно проветривать помещения, приоткрывая окна, по возможности 2–3 раза в день на 10 минут.

Весной (после отключения системы отопления) и осенью (до начала отопительного сезона) внутренние и наружные поверхности окон следует очищать от загрязнений.

Общие указания по эксплуатации светопрозрачных конструкций

Общие положения

Требования настоящей инструкции должны выполняться при эксплуатации оконных блоков.

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

Тип, количество и место расположения петель и запирающих устройств в изделии соответствуют проектной документации и рассчитаны с учётом веса и размеров открывающихся элементов, а также конкретных условий эксплуатации.

Эксплуатация изделий

При эксплуатации стеклопакетов могут возникнуть температурные напряжения (в том числе за счёт поглощения

солнечной энергии, а также влияния отрицательных температур и перепада давления), вызывающие отклонения от плоскостности листов стекла в стеклопакете (линзообразование).

При эксплуатации стеклопакетов температуру воздуха внутри помещений рекомендуется сохранять не более +30 °С и относительной влажности воздуха не более 60%. При большей влажности в помещении, а также при пиковых отрицательных температурах окружающего воздуха возможно временное образование конденсата на внутренней поверхности стеклопакета.

Безопасная эксплуатация окон

- Проявляйте бдительность во избежание падения из окон детей, животных или каких-либо предметов. Не оставляйте детей без присмотра при открытых окнах, не допускайте детей к фурнитуре открывания окон.
- Оконные створки нельзя открывать при сильном ветре (свыше 10 м/с).
- Оконные створки, оборудованные только поворотным механизмом (без откидывания), имеют шарнирный ограничитель угла открывания. Демонтаж данного ограничителя или внесение конструктивных изменений в него запрещены.
- Закрывайте оконные створки, уходя из помещения, а также на ночь.
- Во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или на оконные конструкции.
- При сильном ветре не держите окна, балконную дверь в открытом состоянии.
- Мытьё окон относится к работам повышенной опасности!
- При мойке окон запрещается становиться на подоконник, наружное оборудование, приборы отопления и неустойчивые предметы. Для мытья остекления балконов и лоджий с откатными створками рекомендуется привлекать специализированные организации (промышленных альпинистов).
- Запрещается прикреплять к рамам и к фурнитуре предметы, это может повредить оконную конструкцию.

Фурнитура

Замочные и скобяные изделия, предназначенные для запираения, закрывания и обеспечения функционирования оконных блоков, в момент передачи помещения отрегулированы. В дальнейшем собственники, правообладатели, наниматели и иные лица, использующие помещения в доме, обязаны 1–2 раза в год обеспечивать регулирование и техническое обслуживание окон. Поворотная и поворотно-откидная фурнитура обеспечивают открывание створок в двух плоскостях. Подвижные механизмы изделий должны перемещаться без заеданий, при необходимости следует выполнить смазку изделий. Не допускается использовать в качестве смазки масла растительного происхождения.

Необходимость проведения сезонной регулировки фурнитуры не является неисправностью оконных блоков.

Водоотводящие каналы

В светопрозрачных конструкциях предусмотрены водоотводящие каналы для отвода наружу скапливающейся внутри окна влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы. Необходимо следить за состоянием этих каналов и время от времени очищать их от грязи.

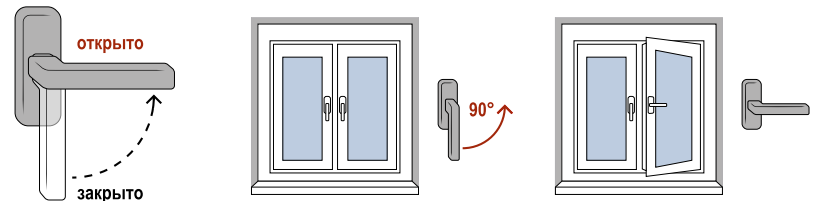
Уплотнители

Для продления срока эксплуатации уплотнителей, то есть для сохранения эластичности и способности задерживать любые сквозняки и воду, необходимо два раза в год очищать их от грязи и протирать хорошо впитывающей тканью, смоченной силиконовым спреем. После этого уплотнители останутся эластичными и водоотталкивающими. По мере утраты механических свойств уплотнителей необходима их замена.

Инструкция по эксплуатации окон в квартирах

Фиксация створки при открывании

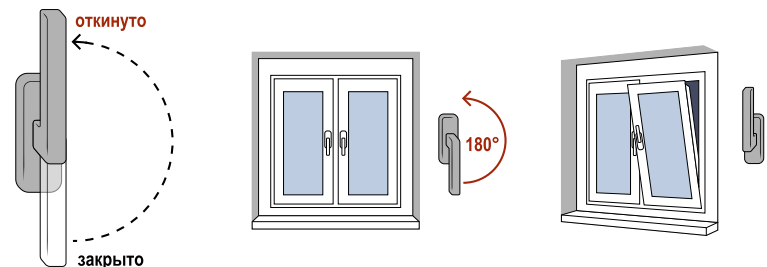
Открывание окна связано со значительной нагрузкой на створку и раму. Во избежание повреждений при открывании и закрывании окна необходимо действовать предельно осторожно. Неправильная эксплуатация может привести к повреждению стекла, к деформации рамы или к повреждению фурнитуры. При открывании окна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



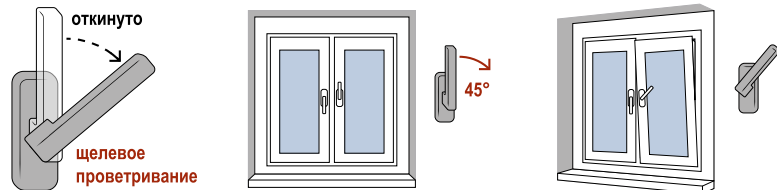
Открывание, откидывание и закрывание запорных механизмов

При открывании створок окна необходимо соблюдать правила открывания и закрывания запоров.

Прежде чем открыть окно, следует убедиться, что все запорные механизмы открыты. Если створка по какой-либо причине не будет открываться равномерно, существует опасность излома стекла. Осторожное обращение с запорными механизмами предотвратит возможную деформацию рамы и, как следствие, повреждение стекла или рамы.



Ниже приведена схема использования запорных механизмов для оконных блоков, в которых предусмотрен режим щелевого проветривания (при наличии, в зависимости от модели окна, предусмотренной проектной документацией).



ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- Самостоятельное снятие створок, стеклопакетов, фурнитуры и элементов изделий.
- Замена оконных блоков, изменение их конструкции, способа крепления и внесение каких-либо изменений, влияющих на архитектурный облик объекта.

ВНИМАНИЕ! В целях конструктивной надёжности оконные блоки оборудованы шарнирными ограничителями. Для мойки оконных блоков необходимо произвести снятие ограничителя и установку подпорной стойки под открытую створку более чем на 30°. После завершения мойки необходимо произвести закрепление ограничителя в исходное положение.

6.4. Ограждение балконов/terraces

В части квартир предусматриваются стеклянные ограждения террас/лоджий. Стеклянные ограждения представляют собой 2 закаленных стекла триплекс, закреплённых по нижней грани в алюминиевые зажимные элементы T-100-1-16.

Стекло ограждений: триплекс 8.8.2 Planibel (AGC) зак.

Крепление ограждений к строительным конструкциям запроектировано на стальных трубах 40x4 сварного соединения для террас и стального уголка 100x8 для балконов. Крепление зажимных элементов к кронштейнам производится саморезами или болтами с шагом не более 500 мм для ограждения террас и с шагом не более 300 мм для ограждения балконов.

Не допускается дополнительно нагружать элементы конструкции, ограждения, нарушать целостность профиля, производить удары по элементам конструкции и остеклению.

Необходимо периодически осуществлять контроль целостности элементов и при необходимости производить ремонтные работы.

6.5. Ванная комната (санузел)

Частое использование больших объёмов воды (особенно горячей) в ванной комнате (санузле) приводит к появлению и сохранению влажного и горячего воздуха, что значительно повышает риск появления плесени.

С целью недопущения возникновения плесени в ванной комнате (санузле) рекомендуется:

- После душа очищать поверхность стен от влаги при помощи специальной резиновой щётки.
- Проветривать ванную комнату (санузел) до полного высыхания всех поверхностей.
- Не сушить в ванной комнате (санузле) большое количество белья.
- Плитка, межплиточные швы, иные элементы отделки, крепления сантехнических приборов должны быть цельными и герметичными с целью исключения попадания влаги.

6.6. Система вентиляции

Для вентиляции кухонного помещения, ванных комнат и санузлов предусмотрена принудительная вытяжная вентиляция с естественным притоком и последующим удалением воздуха через вентиляционные каналы. Оборудование системой вентиляции помещения осуществляется в соответствии с проектной документацией.

Заклеивание вытяжных вентиляционных решёток, закрывание их предметами домашнего обихода, уменьшение расчётных сечений решёток каналов, а также использование их в качестве крепления для чего-либо не допускается.

Полностью закрытые окна вызывают разрежение воздуха, в результате чего вентиляция перестаёт функционировать в рабочем режиме. Указанное обстоятельство может привести к появлению конденсата на окнах, отсутствию тяги, появлению подсоса воздуха через входные двери, плинтуса, розетки, уплотнительные резинки в окнах, опрокидыванию воздушного столба в вентиляционном блоке (обратному притоку воздуха из вентиляционного канала в апартаменты, в зимний период – к промерзанию вентиляционного блока).

При необеспечении собственником и/или иными пользователями помещения требований к вентиляции вышеуказанные проявления не являются гарантийным случаем.

Запрещено подключать к системе вытяжной вентиляции кухонные воздухоочистители/вытяжки. Возможно использование кухонных рециркуляционных воздухоочистителей/вытяжек без подключения к системе вытяжной вентиляции.



ВНИМАНИЕ! В течение первых трёх лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного дома, в результате проведения отделочных работ, содержится избыточная влага. Основной задачей правообладателя нового помещения является её удаление путём организации достаточной вентиляции и соблюдения температурно-влажностного режима в помещении.

6.7. Система кондиционирования

В квартирах с выполненной чистовой отделкой согласно проекту установлены кондиционеры с внутренними блоками. Внешние блоки смонтированы в специально организованных шахтах кондиционирования на каждом этаже. Фреоновые и кабельные трассы проложены по этажным коридорам в запотолочном пространстве. При эксплуатации системы кондиционирования в помещениях необходимо строго следовать инструкции производителя.

В помещениях с отделкой white box и без отделки систему кондиционирования монтирует собственник помещения, руководствуясь проектом, разработанным застройщиком, и техническими условиями, выданными управляющей организацией. Внешние блоки монтируются на ближайшей специально отведённой площадке в шахте кондиционирования на каждом этаже. Прокладка фреоновых проводов выполняется в запотолочном пространстве этажных коридоров, шахтах, на лестничных клетках а также открытым способом. Электроснабжение осуществляется от распределительного щита квартиры. Собственник помещения после получения технических условий и проекта от управляющей организации представляет на согласование индивидуальный проект системы кондиционирования, в котором указывает точную фреоновую и кабельную трассу и место(-а) установки внешнего(-их) блока(-ов).

В нежилых, коммерческих помещениях систему кондиционирования монтирует собственник помещения, руководствуясь проектом, разработанным застройщиком, и техническими условиями, выданными управляющей организацией. Собственник нежилого коммерческого помещения после получения технических условий и проекта от управляющей организации представляет на согласование индивидуальный проект системы кондиционирования, в котором указывает точную фреоновую и кабельную трассу, а также место(-а) установки внешнего(-их) блока(-ов).



ВНИМАНИЕ! Отвод конденсата от внутреннего блока кондиционера необходимо осуществлять только в трубопровод канализации помещения.

6.8. Система отопления

В квартирах установлены стальные радиаторы с термостатической головкой для регулировки теплоотдачи отопительного прибора.

Изменение типа, увеличение поверхности или количества отопительных приборов не допускается. Собственник в случае внесения изменений в систему представляет на согласование индивидуальный проект системы отопления.

Во избежание порчи личного и общедомового имущества собственнику помещения необходимо обеспечить:

- герметичность резьбовых соединений системы отопления в границах эксплуатационной ответственности;
- ремонт или замену неисправной запорной аппаратуры на отопительных приборах и узле учёта.



ВНИМАНИЕ! Собственники, правообладатели, наниматели и иные лица, использующие помещения в объекте, не вправе:

- производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации;
- самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией объекта, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении;
- осуществлять регулирование оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 °С;
- использовать систему центрального отопления в качестве источника теплоснабжения для тёплых полов.
- устраивать камин с дымоходом и выводить его на кровлю здания (для квартир на верхних этажах).

Квартиры оборудованы индивидуальными приборами учёта (далее – ИПУ), установленными в межквартирном коридоре в нишах.

Межповерочный интервал ИПУ устанавливается действующим законодательством, а также изготовителем, и указывается в паспорте ИПУ. Любые работы, связанные с переустановкой или заменой ИПУ, должны быть завершены процедурой ввода в эксплуатацию и пломбировкой, которую выполняют сотрудники управляющей организации или иные уполномоченные лица.

Под выходом ИПУ из строя понимается одно из следующих обстоятельств:

- неотображение приборами учёта результатов измерений;
- нарушение контрольных пломб и/или знаков поверки;
- механические повреждения ИПУ;
- превышение допустимой погрешности показаний ИПУ;
- истечение межповерочного интервала поверки ИПУ.

В случае выхода ИПУ из строя собственник обязан незамедлительно вызвать представителя управляющей организации для фиксации показаний ИПУ на момент его выхода из строя и обеспечить устранение выявленной неисправности (ремонт, поверку, замену) в течение 45 дней со дня выхода ИПУ из строя.

В случае демонтажа ИПУ собственник обязан известить об этом управляющую организацию не менее чем за один рабочий день.

При проведении проверки состояния прибора учёта проверке подлежат:

- целостность ИПУ, отсутствие механических повреждений, отсутствие не предусмотренных изготовителем отверстий или трещин, плотное прилегание стекла индикатора;
- наличие и сохранность контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу ИПУ;
- отсутствие свободного доступа к элементам коммутации (узлам, зажимам) прибора учёта, позволяющим осуществлять вмешательство в работу ИПУ.

Нарушение указанных показателей признаётся несанкционированным вмешательством в работу ИПУ и позволяет составить акт о несанкционированном вмешательстве в работу прибора учёта с осуществлением перерасчёта при производстве начислений по соответствующей коммунальной услуге.

ИПУ требуют периодической замены элемента питания.

6.9. Система водоснабжения

В объекте предусмотрена система водоснабжения, состоящая из хозяйственно-питьевого холодного водопровода (ХВС) и горячего водоснабжения (ГВС), включающая подающий и циркуляционный водопроводы.

Для квартир индивидуальные приборы учёта ХВС и ГВС установлены в межквартирном коридоре.

В нежилых помещениях коммерческого назначения 1-го этажа ИПУ ХВС и ГВС установлены в пределах сантехнических ниш в объёме помещения.

Межповерочный интервал ИПУ устанавливается действующим законодательством, а также изготовителем и указывается в паспорте ИПУ. Любые работы, связанные с переустановкой или заменой ИПУ, должны быть завершены процедурой ввода в эксплуатацию и пломбировкой, которую выполняют сотрудники управляющей организации или иные уполномоченные лица.

Под выходом ИПУ из строя понимается одно из следующих обстоятельств:

- неотображение приборами учёта результатов измерений;
- нарушение контрольных пломб и/или знаков поверки;
- механическое повреждение прибора учёта;
- превышение допустимой погрешности показаний ИПУ;
- истечение межповерочного интервала поверки ИПУ.

В случае выхода ИПУ из строя собственник обязан незамедлительно вызвать представителя управляющей организации для фиксации показаний ИПУ на момент его выхода из строя и обеспечить устранение выявленной неисправности (ремонт, поверку, замену) в течение 45 дней со дня выхода ИПУ из строя.

В случае демонтажа ИПУ собственник обязан известить об этом управляющую организацию не менее чем за один рабочий день.

При проведении проверки состояния прибора учёта проверке подлежат:

- целостность прибора учёта, отсутствие механических повреждений, отсутствие не предусмотренных изготовителем

отверстий или трещин, плотное прилегание стекла индикатора;

- наличие и сохранность контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу ИПУ;
- отсутствие свободного доступа к элементам коммутации (узлам, зажимам) прибора учёта, позволяющим осуществлять вмешательство в работу ИПУ.

Нарушение указанных показателей признаётся несанкционированным вмешательством в работу прибора учёта и позволяет составить акт о несанкционированном вмешательстве в работу прибора учёта с осуществлением перерасчёта при производстве начислений по соответствующей коммунальной услуге.

ИПУ требуют периодической замены элемента питания.

На вводе в каждой квартире на системе ХВС предусмотрен отвод с шаровым краном для подключения бытового пожарного крана (далее – БПК). После проведения ремонта собственник обязан предъявить управляющей компании фактическое местоположение данного отвода, его работоспособность, а также наличие БПК. Комплект БПК передаётся дольщику при передаче ключей.



ВНИМАНИЕ!

- Монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учёта воды производятся при отсутствии давления воды в трубопроводе.
- При эксплуатации систем не разрешается самовольно переносить трассы водопровода, не разрешается устройство тёплых полов от системы ГВС, врезка отводов для полотенцесушителя в систему ГВС, замена диаметров подводок к приборам.
- Эксплуатация приборов учёта, запорно-регулирующей арматуры производится согласно инструкции изготовителя.
- При длительном отсутствии собственника необходимо перекрывать входные шаровые краны на системах холодного и горячего водоснабжения.

- Приборы учёта холодной и горячей воды должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификацию и квалификационную группу по технике безопасности.
- При ремонтных работах в апартаментах должно быть установлено устройство внутриквартирного пожаротушения.
- Проект водоснабжения в апартаментах и нежилых коммерческих помещениях необходимо согласовать с управляющей организацией.

6.10. Система канализации

Бытовая канализация предусмотрена для отвода хозяйственно-бытовых стоков в сети канализации.

При пользовании водопроводом и канализацией необходимо соблюдать следующие правила:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники.
- Не допускать поломок установленных в помещениях санитарных приборов и арматуры.
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.
- Немедленно сообщать в диспетчерскую службу управляющей организации обо всех аварийных неисправностях общедомовых систем водопровода и канализации.



ВНИМАНИЕ!

Канализационные сети не предназначены для перемещения всех видов отходов.

Перечень предметов и веществ, которые во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности запрещается выбрасывать в канализацию (унитазы, мойки, умывальники и т. п.): твёрдые хозяйственные отходы; кофейная гуща; сигаретные окурки; газетная и обёрточная бумага; тряпки; песок; стекло; строительный мусор; металлические и деревянные предметы; жир; масло; бензин, растворитель и прочие легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты; проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки, крупные предметы и т. д.); средства личной гигиены; различные упаковки и т. д.

При засорах канализационных ПВХ-трубопроводов для их прочистки запрещается пользоваться стальной проволокой. Для очистки наружной поверхности пластмассовых труб необходимо пользоваться мягкой влажной тряпкой. Категорически запрещается применять металлические щётки.

Проект канализации жилых и нежилых помещений необходимо согласовать с управляющей компанией.

6.11. Система электроснабжения

Общая информация

На каждом этаже объекта установлены этажные распределительные щиты с вводными автоматическими выключателями.

В этажных электрических щитках для каждого помещения отдельно предусматриваются автоматические выключатели и приборы учёта электроэнергии.

Приборы учёта электроэнергии нежилых коммерческих помещений 1-го этажа расположены в помещении электрощитовой в подземном паркинге.

Межповерочный интервал ИПУ устанавливается действующим законодательством, а также изготовителем и указывается в паспорте ИПУ. Любые работы, связанные с переустановкой или заменой ИПУ, должны быть завершены процедурой ввода в эксплуатацию и пломбировкой, которую выполняют сотрудники управляющей организации или иные уполномоченные лица.

Под выходом ИПУ из строя понимается одно из следующих обстоятельств:

- неотображение приборами учёта результатов измерений;
- нарушение контрольных пломб и/или знаков поверки;
- механическое повреждение ИПУ;
- превышение допустимой погрешности показаний ИПУ
- истечение межповерочного интервала поверки ИПУ.

В случае выхода ИПУ из строя собственник обязан незамедлительно вызвать представителя управляющей организации для фиксации показаний ИПУ на момент его выхода из строя и обеспечить устранение выявленной неисправности (ремонт, поверку, замену) в течение 45 дней со дня выхода ИПУ из строя.

В случае демонтажа ИПУ собственник обязан известить об этом управляющую организацию не менее чем за один рабочий день.

При проведении проверки состояния прибора учёта проверке подлежат:

- целостность ИПУ, отсутствие механических повреждений, отсутствие не предусмотренных изготовителем отверстий или трещин, плотное прилегание стекла индикатора;
- наличие и сохранность контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу ИПУ;
- отсутствие свободного доступа к элементам коммутации (узлам, зажимам) прибора учёта, позволяющим осуществлять вмешательство в работу ИПУ.

Нарушение указанных показателей признаётся несанкционированным вмешательством в работу ИПУ и позволяет составить акт о несанкционированном вмешательстве в работу прибора учёта с осуществлением перерасчёта при производстве начислений по соответствующей коммунальной услуге.



ВНИМАНИЕ!

Запрещается одновременно подключать к электросети помещения потребителей электроэнергии суммарной мощностью выше мощности, выделенной на помещение:

- 10 кВт для квартир площадью до 90 кв. м;
- 15 кВт для квартир площадью свыше 90 кв. м.

Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.

Любое вмешательство в стационарную электропроводку запрещено.

Все электромонтажные работы необходимо производить с отключённым напряжением.

Для производства электромонтажных работ требуются специальные разрешения и определённый уровень профессиональной квалификации.

В электрической разводке в объёме апартаментов необходимо использовать кабели марки нг-НГ согласно ГОСТ 31565-2012.

Проект электроснабжения квартир и нежилых помещений необходимо согласовать с управляющей компанией.

Техническое обслуживание электросчётчика

Собственники приборов учёта используемых энергетических ресурсов обязаны обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, их сохранность, своевременную замену.

Действия по установке, замене, эксплуатации приборов учёта используемых энергетических ресурсов вправе осуществлять лица, отвечающие требованиям, установленным законодательством Российской Федерации для осуществления таких действий.

6.12. Система контроля доступа и домофонии

Система домофонии реализована на оборудовании BAS-IP. Для квартир без отделки и апартаментов с отделкой white box выполнена подготовка для монтажа видеодомофона с экраном BAS-IP (или технически совместимого аналога).

В многофункциональном комплексе вызывные панели BAS-IP установлены в тамбурах. Данные панели позволяют осуществлять как вызов в конкретную квартиру, так и вызов на стойку ресепшен во входных лобби.

О расширенных возможностях использования системы домофонии BAS-IP с использованием вашего смартфона можно узнать в офисе управляющей компании или на сайте производителя <https://www.bas-ip.ru>.

7

Правила эксплуатации кладовых

Кладовые помещения для личного использования расположены на минус 2-м и минус 3-м этажах, на уровне подземной автостоянки (в блоке кладовых и как отдельно стоящие помещения в объёме паркинга), а также с 1-го по 25-й этажи.

Конструктивные элементы, отделка

Полы в кладовых выполнены из монолитного железобетона с устройством цементно-песчаной стяжки. Перекрытия – из монолитного железобетона и монолитного железобетона по металлическому профилированному настилу с устройством металлической сетки по крепёжному уголку. Стены и перегородки кладовых выполнены из ячеистобетонных блоков и кирпича (возможно частичное выполнение стен из плетёной сетки (сетка-рабица) начиная с высоты 2,2 м). Во всех кладовых выполнен монтаж входной металлической двери. Стены кладовых выполнены без отделки.

Способы хранения, стеллажи и полки

В помещениях кладовых хранение взрывоопасных веществ и материалов, легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, масел, баллонов с горючими газами, баллонов под давлением, автомобильных (мотоциклетных) шин (покрышек) не допускается.

Размещайте вещи в кладовой на полках или стеллажах на высоте не менее 10 см от пола.

В кладовых помещениях возможно расположение транзитных общедомовых инженерных коммуникаций. Категорически запрещается использование транзитных общедомовых инженерных коммуникаций в качестве подвесов и крепление к ним шкафов/стеллажей и т. д.

В блоках кладовых не допускается зашивать сетку сплошным материалом.

Крепление стеллажей и полок допускается выполнять к перегородкам из ячеистобетонных блоков и кирпича без нарушения их конструктивной целостности и надёжности.

Максимальный вес размещаемого в кладовых имущества не должен превышать 180 кг на кв. м.

Запрещаются установка и использование электрооборудования.

Общедомовые транзитные инженерные коммуникации

Собственники не вправе вносить изменения (демонтировать, наращивать, окрашивать) в общедомовые транзитные инженерные коммуникации, проходящие через помещения кладовых, а также должны обеспечить к ним доступ сотрудников управляющей организации при необходимости.



8

Правила эксплуатации машино-мест и паркинга

Подземный паркинг рассчитан на 694 парковочных места: 630 машино-мест для постоянного хранения автомобилей и 64 машино-места для временного хранения автомобилей посетителей предприятий торговли и питания.

Максимальная высота транспортного средства с установленным на крыше дополнительным оборудованием – 2,2 м. Въезд и выезд осуществляются по двупутной рампе высотой не более 2,5 м, оснащённой автоматическими воротами. Открытие и закрытие ворот производятся в автоматическом режиме – как по сигналу, полученному с камер видеонаблюдения после обработки государственного номерного знака автомобиля, так и по сигналу со считывателей, установленных на въезде и выезде с паркинга.

Машино-места, их размеры и расположение рассчитаны исключительно для хранения автомобилей. Не допускается хранение автомобилей в подземном паркинге вне границ отведённого машино-места. В границах машино-мест не допускается хранение и установка предметов и устройств личного обихода, таких как шкафы, стеллажи, ящики, коробки, подвесы к перекрытиям и стенам и т. д.

В объёме паркинга под каждым корпусом предусмотрена зона разгрузки (обозначена в составе элементов навигации в виде нанесения информации на стену «Зона разгрузки»). Категорически запрещается осуществлять подъём, затаривание материалов/мебели/прочего крупногабаритного оборудования через лобби. Для этих целей использовать только грузовой лифт на уровне паркинга в пожаробезопасной зоне, а не в лифтовом холле. На период проведения ремонтных работ открывание двери грузового лифта осуществляется только в одну сторону – в пожаробезопасную зону.



ВНИМАНИЕ!

Въезд в паркинг автомобилей, работающих на газе, запрещён.

В подземном паркинге запрещена стоянка с работающим двигателем.

Запрещается в границах машино-мест демонтировать установленные застройщиком колесоотбойники.

9

Обеспечение правил пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических и иных требований

9.1. Требования пожарной безопасности

Меры пожарной безопасности

Ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством несут собственники имущества (помещений). Граждане за нарушение требований пожарной безопасности, а также за иные правонарушения в области пожарной безопасности могут быть привлечены к дисциплинарной, административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

При эксплуатации помещения необходимо в полном объёме соблюдать требования пожарной безопасности, в частности:

- запрещено разводить открытый огонь в помещениях, а также в местах общего пользования многофункционального комплекса;
- запрещено курение в местах общего пользования: лифтовых холлах, межквартирных коридорах, на технических балконах, на лестничных клетках, в подземном паркинге и в других местах общего пользования комплекса;
- в целях соблюдения обязательных противопожарных требований запрещено устраивать хранение в общих зонах (коридорах, лестницах, лифтовых холлах и других помещениях).



ВНИМАНИЕ!

Сети пожарной сигнализации с пожарными извещателями являются общими для всех помещений на нескольких этажах, то есть общим имуществом собственников помещений. Любая неисправность сетей приводит к отключению пожарной сигнализации во всех помещениях, объединённых одной сетью. Собственник помещения, нарушивший работу пожарной сигнализации в своём помещении, берёт на себя ответственность как за своё имущество и свою жизнь, так и за жизнь и имущество своих соседей.

Требования к эксплуатации установленного оборудования систем пожарной сигнализации

- Запрещается самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности.
- Запрещается нарушать работоспособность системы (удалять датчики, отключать линии связи).
- До выполнения ремонтных работ в помещении необходимо получить согласование в управляющей организации.
- Собственник помещения обязан регулярно менять разрядившиеся или вышедшие из строя элементы питания (батарейки) автономных пожарных извещателей.
- Запрещается использовать датчики и оборудование систем пожаротушения не по назначению.
- При демонтаже или закрытии извещателей потолочной конструкцией вы подвергаете угрозе собственную жизнь и жизни людей, находящихся рядом с вами.

При несоблюдении условий эксплуатации средств пожарной сигнализации, установленной по проекту в помещении, материальная и уголовная ответственность за причинение вреда жизни и здоровью третьих лиц возлагается на собственника помещения.

Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

- Необходимо следить за исправностью электропроводки, электротехнических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров.
- Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.
- Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, заклеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.
- Запрещается одновременно включать в электрическую сеть несколько потребителей тока (ламп, электроплит, утюгов, кондиционеров), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройника, так как в этом случае возможна перегрузка электропроводки с последующим коротким замыканием.

- Запрещается закреплять провода на водопроводных трубах, на конвекторах системы отопления.
- Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами.
- Удлинители предназначены для кратковременного подключения бытовой техники, после использования следует отключать их от розетки.
- Не допускается прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.
- Необходимо пользоваться только сертифицированным электрооборудованием.
- Необходимо помнить, что предохранители и автоматические выключатели защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.
- Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых.
- Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками.
- Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставки из негорючих материалов.
- Запрещается оставлять включённые электроприборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы, в т. ч. утюги, электрочайники, кипятильники, паяльники и электроплитки.
- Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.
- Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.
- Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

Признаки неисправности электропроводки:

- высокая температура поверхности электрических вилок или розеток;
- сильный нагрев электропровода во время работы электротехники;
- звук потрескивания в розетках;
- искрение в контактах;
- запах горячей резины, пластмассы;
- следы копоти на вилках и розетках;
- потемнение оплётков электропроводов;
- уменьшение уровня освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.

Особенности поведения при пожаре в объекте

При эвакуации из дома в случае пожара необходимо знать особенности распространения горения в подобных сооружениях.

Пожары в домах характеризуются быстрым распространением огня снизу вверх по горючим предметам и внутренней отделке коридоров и помещений, а также через оконные проёмы.

Основными путями распространения огня и дыма являются шахты лифтов, каналы для различных коммуникаций, технические отверстия в перекрытиях.

Ухудшение видимости, паника, токсичное воздействие продуктов горения могут привести к гибели людей.

Нагретые продукты горения повышают температуру воздуха.

Главную опасность при пожаре представляет дым, который может быстро распространиться на верхние этажи.

Каждый собственник помещения в объекте должен:

- следить за наличием и исправностью уплотняющих прокладок в притворах дверей;
- не блокировать двери на лестничную клетку;
- при обнаружении каких-либо неисправностей средств противопожарной защиты немедленно сообщать об этом в диспетчерскую службу управляющей организации и/или в уполномоченные органы.

В случае пожара или появления дыма необходимо:

- НЕМЕДЛЕННО сообщить в пожарную охрану по телефонам 01 или 101, 112;
- при незначительном возгорании воспользоваться устройством внутриквартирного пожаротушения;
- до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;
- сообщить о пожаре соседям по лестничной клетке;
- эвакуироваться из здания согласно плану эвакуации.

При задымлении здания и при невозможности покинуть помещение необходимо:

- закрыться в нём, заложить щели в дверях влажными тряпками;
- ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных, спасателей.

Действия при пожаре в кабине лифта:

- При первых признаках возгорания в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине.
- Если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки.
- Выйдя из кабины, заблокируйте двери подручными средствами, чтобы никто не смог вызвать лифт.

9.2. Санитарно-эпидемиологические требования

Собственники, правообладатели, наниматели и иные лица, использующие помещения в объекте, обязаны соблюдать санитарно-эпидемиологические требования при их эксплуатации.

Мусороудаление в жилой части комплекса производится следующим образом: жители квартир производят накопление мусора в квартире, в мусорных мешках, отдельно: пищевые и перерабатываемые. По мере накопления отходов жильцы спускаются с мешками на лифтах на минус 3-й этаж и относят их в помещения для временного хранения мусора, расположенные рядом с лифтовыми холлами, где находятся мусорные контейнеры. В ночное время сотрудники службы эксплуатации отвозят мусорные контейнеры в помещение мусорокамеры жилой части комплекса. Далее мусорные контейнеры опорожняются в мусоросборную машину, и отходы отвозятся на полигон бытовых отходов.

При эксплуатации помещений не допускается:

- использование помещения для целей, не предусмотренных его назначением;
- хранение и использование опасных химических и иных веществ;
- выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха либо нарушающих условия проживания граждан в соседних помещениях;
- захламление, загрязнение и затопление помещений, подвалов и технических подполий, лестничных пролётов и клеток.

При эксплуатации помещений требуется:

- своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в помещении (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления, лифтового хозяйства и других), нарушающих санитарно-гигиенические требования;

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

При эксплуатации здания запрещается нарушение любых санитарно-эпидемиологических требований, установленных действующим законодательством РФ, в частности:

- На территории двора запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянки, за исключением размещения указанных предприятий в помещениях, предусмотренных для указанных целей в соответствующей проектной документации.
- На придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели.

10

Правила эксплуатации детской площадки

На территории многофункционального комплекса предусмотрено устройство детской игровой площадки для детей дошкольного и младшего школьного возраста. Вторая площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста вводится в эксплуатацию в составе 2-го этапа.

Дети до 7 лет должны находиться на площадках под присмотром родителей, воспитателей или сопровождающих взрослых.

Вся ответственность за использование оборудования детьми, возраст которых не соответствует правилам, всецело ложится на родителей!

Перед использованием оборудования следует убедиться в его безопасности и отсутствии посторонних предметов.

Управляющая компания не несёт ответственности за любые возможные травмы посетителей при несоблюдении правил использования оборудования.

На площадках запрещается:

- выгуливать собак,
- курить,
- распивать алкогольные напитки,
- мусорить.

11

Заключительные положения

В случае если информация, указанная в настоящей инструкции, противоречит договору участия в долевом строительстве и/или проектной документации, на основании которой был построен многофункциональный комплекс жилой застройки с подземной автостоянкой, либо противоречит договору на управление комплексом, заключённому с управляющей организацией, либо иным обязательным к применению нормативно-правовым актам, ГОСТам, СНИПам, преимущественную силу имеют положения указанных договоров, проектной документации, а также обязательных к применению нормативных правовых актов, ГОСТов, СНИПов.

Памятка об исполнении гарантийных обязательств

Собственник помещения в многоквартирном доме – физическое или юридическое лицо, заключившее с застройщиком договор участия в долевом строительстве или купли-продажи, независимо от целей приобретения, либо уполномоченное лицо, наделённое доверенностью собственника на право представления интересов собственника – подавать претензии, обеспечивать доступ в помещения для проведения осмотра, выполнения строительно-монтажных работ, подписывать акт осмотра (открытие и закрытие), разъяснять правила эксплуатации помещения, принимать решения в ходе исполнения застройщиком гарантийных обязательств.

Виды работ, проводимых в рамках исполнения гарантийных обязательств

Основные виды работ, выполняемых в рамках гарантийного ремонта:

- заделка видимых трещин в несущих и ограждающих конструкциях апартаментов, помещений, входящих в состав общего имущества дома;
- регулировка хода окон и дверей один раз в течение первого года эксплуатации;
- фиксация отошедшего плинтуса, наличников, карнизов, настенного крепежа и пр. – один раз в течение первого года эксплуатации дома;
- ремонт облицовки стен, полов (трещины, дефекты швов, вздутие покрытий);
- устранение недостатков (скрытых дефектов) стен и пола;
- ремонт недостатков (дефектов) монтажа систем электроснабжения, телефонизации, домофонизации, иных систем или иного предусмотренного проектом оборудования;
- ремонт недостатков (дефектов) монтажа систем водоснабжения, канализации, вентиляции, отопления, восстановление неисправного оборудования или деталей;
- устранение брака технологического и инженерного оборудования в течение гарантийного срока, но не более

установленного срока службы (брак строительных материалов относится к видимым дефектам и должен быть обнаружен при приёмке);

- устранение иных недостатков (дефектов), которые возникли не в связи с действиями/бездействием собственника или третьих лиц и не являются следствием нормального износа.

Недостатки, по которым застройщик не несёт обязательств по гарантийному ремонту и обслуживанию:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отражённые при приёмке помещения в акте приёмки-передачи помещения;
- повреждения или недостатки (дефекты) помещения или его частей, которые возникли в ходе нормального износа помещения или его частей;
- дефекты, возникшие вследствие нарушения собственником помещения требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации помещения;
- ненадлежащий ремонт помещения, проведённый самим собственником помещения или привлечёнными им третьими лицами;
- выявленные недостатки (дефекты) в материалах, приобретённых собственником помещения (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, в т. ч. сантехнических приборов и оборудования;
- повреждения и/или преждевременный износ вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведённых в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником помещения;
- невыполнение (либо некачественное выполнение) собственником сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- некачественное проведение (или его отсутствие) эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (например, заклеивание вентиляционной решётки и пр.);

- самовольная перепланировка или переустройство помещения собственником или привлечёнными им третьими лицами;
- необоснованное завышение требований к качеству.

Дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока, устраняются в соответствии с регламентом выполнения эксплуатационных и платных заявок.

Порядок приёма, регистрации и обработки заявлений

- Приём и регистрацию письменных заявлений собственников осуществляет диспетчерская служба УК путём занесения информации в журнал. Приём заявок, оставленных в системе «Домиленд», осуществляет специалист по гарантийным заявкам отдела по рекламационной работе.
- В заявлении собственника должны быть указаны ФИО/наименование собственника, адрес, контактный телефон, местонахождение и предмет претензии.
- Застройщик в течение максимум 3 (трёх) рабочих дней с момента получения заявки (здесь и далее по тексту – при получении информации до 14:00; при получении информации после 14:00 считается следующий рабочий день) должен связаться с собственником и совместно с ним определить время проведения комиссионного осмотра объекта.

Время и дата осмотра определяется путём согласования с собственником, но не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты поступления обращения.

Комиссионный осмотр объекта должен проводиться в присутствии собственника (полномочного представителя) и представителей застройщика, генподрядчика, УК (в отношении общего имущества).

- При проведении комиссионного осмотра объекта составляется акт комиссии, который подписывается всеми представителями, участвующими в осмотре.

В акте комиссии должно быть указано следующее:

Часть 1:

Явка сторон, описание фактических событий, наиболее вероятная причина их наступления, причинённый ущерб

(при необходимости), срок устранения недостатков, необходимость повторного осмотра, отношение заявленного случая к гарантийным обязательствам; либо указывается нарушение правил эксплуатации собственником или управляющей организацией; обязанность собственника обеспечить доступ в течение 7 рабочих дней, согласие собственника на передачу личных данных (ФИО и номер телефона) непосредственному исполнителю работ.

Часть 2:

Фактическая дата устранения замечаний, подпись собственника о принятии работ.

Случаи выявления недостатков (дефектов), которые не могут быть устранены либо не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени (более 45 дней), или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, рассматриваются в индивидуальном порядке.

Доступ

Обеспечение доступа для производства работ по устранению замечаний – 9:00–18:00 в рабочие дни (в выходные по предварительному согласованию с исполнителем работ).

В случае отсутствия доступа (проведение осмотра, выполнение работ) в помещение по вине собственника более 2 раз (телефонное обращение не менее 4 раз), в т. ч. переноса сроков, в течение 15 рабочих дней, указанных в заявлении по гарантии, застройщик аннулирует заявку в срок не позднее следующего дня по истечении срока, указанного в акте, с соответствующей отметкой в журнале («отсутствие доступа») и направляет (почтовый ящик) уведомление о невозможности исполнения заявки и снятии заявки с гарантии.

Сроки производства работ

Срок производства строительно-монтажных работ – 15 рабочих дней с момента оформления акта комиссии, при условии предоставления доступа к месту проведения работ и при условии наличия необходимых материалов и оборудования.

В случаях, когда для устранения недостатков требуется выполнение проектных работ, привлечение сторонних специалистов, подрядных организаций для исполнения гарантийных обязательств, заказ оборудования или если выполнение работ носит сезонный характер, застройщик уведомляет об этом заявителя и по согласию сторон устанавливается новый срок. Согласованный сторонами срок заносится сотрудником застройщика в журнал заявок не позднее последнего дня срока для устранения недостатков, зафиксированного в журнале ранее.

