**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ДМИТРОВСКАЯ»**

**Инструкция**

**по эксплуатации объекта долевого строительства**

**(квартир, нежилых помещений и общего имущества) в** **Многофункциональном жилом и общественно-деловом комплексе (с преобладанием жилой застройки) в квартале между Яхромским проездом и ул. 800-летия Москвы по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе д. 107, к. 4**

Москва, 2019

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

1. Информация о Застройщике

2. Общие положения

3. Сведения об основных конструкциях многоквартирного дома

4. Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома

4.1. Лифты

4.2. Фасады зданий, окна и витрины

5. Правила проведения строительно-ремонтных работ

6. Окна и двери

6.1. Металлопластиковые окна ПВХ

6.2. Двери межкомнатные

6.3. Балконы и лоджии

7. Сведения об инженерных системах помещений

7.1. Электроосвещение и электрооборудование

7.2. Системы связи

7.3. Вентиляция

7.4. Центральное отопление

7.5 Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

7.6. Сбор и вывоз мусора. Пользование мусоропроводом

8. Санитарно-эпидемиологические требования

9. Требования пожарной безопасности

10. Гарантийное обслуживание

1. **ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование застройщика:** | **ООО «УК «Дмитровская»** |
| **Место нахождения:** | г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 107, строен. 3, этаж 1, помещение I, комнаты с 1 по 6 |
| **ОГРН/ИНН** | 1167746414736/7713414857 |

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящая инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир, нежилых помещений и общего имущества) в многоквартирном жилом доме разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Данное руководство содержит необходимые данные для собственников и иных пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме (далее – Собственник/Собственники) с целью надлежащей эксплуатации помещений и общего имущества в многоквартирном доме.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (далее – Жилищный кодекс).

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170).

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса:

[**Переустройство**](consultantplus://offline/ref=4E83BC29C1A5B4C2BF8FE62D26CB35DD2010216177B3400AA2D916DDB47D45C3995180370DBEF6s8J9Q) помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения.

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

Перепланировка и (или) переустройство жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах допускается исключительно при условии получения предварительного согласования соответствующих органов и (или) организаций в порядке, предусмотренном жилищным и иным законодательством Российской Федерации.

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

Перепланировка помещения, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных лиц, проживающих вдоме или помещения, не допускается.

Собственник, допустивший самовольное переустройство жилых или подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

Собственники 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.

1. **СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

* железобетонные фундаменты - монолитная железобетонная плита, опирающаяся на основание;
* конструкция здания – монолитный железобетонный каркас с безбалочным перекрытием и вертикальными несущими элементами - колоннами, стенами. Вертикальные несущие элементы жёстко связаны с плитами перекрытий;
* стены наружные — из монолитного железобетона и пустотелого кирпича с утеплением и устройством навесной вентилируемой фасадной системой, с облицовкой фиброцементными панелями;
* внутриквартирные перегородки - из силикатных блоков;
* лестницы – сборные монолитные железобетонные;
* в каждой секции лифтовой узел имеет 2 грузопассажирских лифта OTIS, грузоподъемностью 1000 кг и грузопассажирский лифт OTIS, грузоподъемностью 630 кг;
* кровля — эксплуатируемая, наплавляемая Техно-эласт ЭПП;
* отделка МОП: стены — водно-дисперсионная краска Dulux Bindo 3, полы – керамическая плитка, потолки – ГКЛ «Кнауф»

1. **ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**К общему имуществу в многоквартирном доме относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме,** в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, объекты, расположенные на указанном земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома (далее – общее имущество).

Собственники пользуются общим имуществом в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством, а также настоящими правилами.

Содержание общего имущества включает в себя текущий и капитальный ремонты общего имущества.

**Текущий ремонт** общего имущества – ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью поддержания работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования.

**Капитальный ремонт** общего имущества – ремонт, предполагающий замену или восстановление отдельных частей или конструкций и инженерно-технического оборудования дома для устранения их физического износа или разрушения.

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле в общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт помещения (ст. 158 Жилищного кодекса).

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

**Не допускается** курение в помещениях общего имущества.

**Запрещается** хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

**Запрещается** захламлять, складировать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования, на путях эвакуации, на чердаке и техническом этаже многоквартирного дома.

**Запрещается** хранить в местах общего пользования, за исключением специально отведенных для этих целей мест, велосипеды, детские коляски и другое имущество. Управляющая компания не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственниками в местах общего пользования.

**Запрещается** самовольно вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах.

**Запрещается** писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов общего имущества.

Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов. **Запрещается** оставлять мусор и отходы в других местах.

**Запрещается** выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет Собственника, по вине которого (или привлеченным им лиц) произошло это повреждение. В случае засорения стояка и (или) лежака канализации, работа по его очистке производится за счет средств Собственников, в пользовании которых находится этот стояк.

**Запрещается** закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъемные конструкции, резервные люки.

**Запрещается** самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек на придомовой территории.

**Запрещаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик многоквартирного дома:**

- устройство балконов, козырьков, эркеров, мансардных помещений;

- превращение в эркеры существующих лоджий и балконов;

- размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, радио- и телевизионных антенн в местах, не согласованных с управляющей компанией;

- изменение цвета, формы, объема, размера остекления окон, балконов, лоджий.

**Запрещается** изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений; фасадов и другие мероприятия, влияющие на архитектурный облик многоквартирного дома.

**Запрещается** производить в отношении общего имущества какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества многоквартирного дома без соответствующего утверждения такой реконструкции с управляющей компанией и получением всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти.

При нарушении Собственниками настоящих правил, за счет виновных лиц производится приведение общего имущества, его элементов в первоначальное состояние, проводятся восстановительные работы, кроме того, виновные могут быть привлечены к административной ответственности.

**4.1. Лифты**

**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, у которых угол наклона к вертикали не более 15° в специальной изолированной шахте.

В кабине лифта и/или на лицевой панели входа на посадочном этаже размещаются правила пользования лифтом, которыми обязаны руководствоваться все пассажиры. Также на каждом посадочном этаже вывешивается табличка с указанием: 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, необходимо воспользоваться кнопкой вызова диспетчера, объяснить диспетчеру, что случилось и следовать его инструкциям. Не предпринимать самостоятельно никаких действий, 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 помещений. Мусор должен перевозиться в чистых закрытых пакетах или в другой упаковке.

*При эксплуатации лифтов в новом доме допускается повышенный шум в их работе.*

**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.

З**апрещается:**

♦ 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.

**Единственным исключением,** когда необходимо не только сообщить диспетчеру о происшествии, но и попытаться самостоятельно выбраться из лифта – это пожар и задымление в кабине.

* 1. **Фасады зданий, окна и витрины**

Самовольное, в нарушение законодательства, переоборудование фасада здания, строения, ограждения и их элементов, включая установку дополнительных элементов и устройств, козырьков, навесов, замену оконных и дверных заполнений, остекление, устройство входов – влечет предупреждение или наложение административного штрафа на виновных.

1. **ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ**

При проведении ремонтно-строительных работ не допускается:

- нарушать действующее законодательство Российской Федерации, обязательные правила о допустимом времени для проведения ремонта;

- осуществление действий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов;

- выполнение мероприятий, влияющих на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков и. т.п.), изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений;

- при наличии стяжки на лоджии демонтировать слой утеплителя под ней;

- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации;

- использование пассажирских лифтов для транспортировки материалов и строительного мусора, отходов;

- загромождение и загрязнение материалами и строительным мусором мест общего пользования;

- сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;

- использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;

- изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры;

- закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей;

- демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;

- проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения.

Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производит ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями).

1. **ОКНА И ДВЕРИ**

**6.1. Металлопластиковые окна ПВХ**

**Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами.**

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой с встроенным вент. клапаном типа «AIR-box»:

1. **При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.**
2. Чтобы открыть (распахнуть) створку окна (для помещений расположенных ниже 24-го этажа, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают **(сплошной режим - поворотное открывание).**
3. Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «откинуто») ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) **(откидной режим).**
4. Для запирания створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «закрыто»).
5. Для перевода створки в положение **«проветривание»** ручку поворачивают из положения «откинуто» в положение «проветривание» на 45 градусов. При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки **(щелевой режим).**
6. Для того, чтобы закрыть окно, из режима «проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой раме окна, затем повернуть ручку в положение «закрыто».

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации.

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 три месяца.

**Рекомендации по эксплуатации:**

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:

* осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
* очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только
* чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
* осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей
* (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами);
* смазывать все подвижные детали и места запоров 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 (не менее двух раз в год);
* очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолюкс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;
* с целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше «нуля» следующие режимы открывания: **сплошной, откидной или щелевой**, а при температуре наружного воздуха ниже «нуля» разрешен дляпостоянного использования только **режим щелевого открывания** и для кратковременного – **режим сплошного открывания**);
* в каждом пластиковом окне предусмотрены **водоотводящие каналы** для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

**ВНИМАНИЕ:**

♦ не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции

горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне;

♦ не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора;

♦ не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;

♦ не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков до истечения их гарантийных сроков;

♦ не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;

♦ не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы;

**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» |
| Тугой поворот ручки | Створка сильно зажата | Отрегулировать прижим |
| Фурнитура не смазана | Смазать фурнитуру |
| Продувание | Неплотный прижим створки | Перевести фурнитуру в режим максимального прижима |
| Смазать резиновый уплотнитель |
| Образование конденсата | Низкая температура в помещении | Температура в помещении должна быть не ниже +21ºС |
| Неисправная вентиляция | Проверить работу вентиляционных каналов |
| Перекрыт поток теплого воздуха | Освободить доступ теплого воздуха от батареи отопления |

**6.2. Двери межкомнатные**

**Двери межкомнатные** деревянные.

**Рекомендации по эксплуатации:**

* Не допускается воздействия избыточной влаги на дверь, нельзя вешать на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна;
* Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин;
* Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде;
* Избегать грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия;
* При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их, следует защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки;
* Избегать попадания на дверь кислот и щелочей.
  1. **Балконы и лоджии**

**Рекомендации по эксплуатации:**

* Для сохранения яркости цвета наружных поверхностей рекомендуется мыть алюминиевые конструкции нейтральными моющими средствами.
* Водоотводящие каналы и отверстия необходимо чистить не реже одного раза в год. Если вода не будет отводиться беспрепятственно, то влага может попадать в конструкцию окна и поверхность рамы, сто может привести к их повреждению.
* Загрязнения можно удалять с помощью обычного моющего средства, не содержащего абразивных веществ и растворов.
* Большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре, необходимо закрывать их, уходя из помещения, а так же на ночь. Во время дождя не открывайте оконные створки настолько, что бы вода попадала внутрь помещения или конструкции окна.
* Стекла окон рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги следует удалять резиновой щеткой или вытирать насухо салфеткой.
* Ящики для цветов необходимо устанавливать на балконах в соответствии с указаниями проекта. Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается только по проекту и согласованию с управляющей компанией.

***Запрещается:***

- прикреплять к рамам и переплетам витража другие предметы, это может привести к их повреждению;

- Самостоятельно вмешиваться в конструкцию витражного остекления с целью утепления и т.п. Это может привести к нарушению герметичности стыковочных элементов, утяжелению всей конструкции и как следствие – снятия всего витража с гарантии;

- производить какие-либо действия с элементами крепления витражей;

- вносить изменения в конструкцию стен, в которых смонтированы витражи;

Не рекомендуется в зимний период времени (при отрицательных температурах) на длительное время оставлять открытой балконную дверь, что приводит к образованию наледи конденсата на витражных остеклениях холодных лоджий и, как следствие, попаданию влаги на балконы ниже расположенных помещений.

При устройстве проема в панели фиброцементной плиты для организации доступа воздуха через установленную в фасаде вентрешетку необходимо обеспечить герметичный стык между наружной и внутренней облицовочной панелью.

1. **СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ ПОМЕЩЕНИЙ**

**7.1. Электроосвещение и электрооборудование**

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

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

.

Быстродействующий защитный дифференциальный выключатель устанавливается в закрытых электрощитах в коридорах, на каждом этаже, для каждого помещения.

дифференциальный. автомат обеспечивает три вида защиты:

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

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

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

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

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания.

В жилых помещениях (квартирах) для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого в ванных комнатах устанавливается клеммная коробка, к которой присоединяются медными проводами сечением не менее 2,5мм2 металлические корпуса ванн, трубы водопровода.

Для общедомового освещения (устанавливается проектом) предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, техподполья, чердака предусмотрены светильники с энергосберегающими лампами

**Рекомендации по эксплуатации:**

* В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;
* Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием.

**Внимание:**

* Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов необходимо проводить, учитывая скрытую прокладку кабелей и труб отопления в полах (смотреть исполнительные схемы);
* Не допускается использование электроплит для обогрева помещений;
* Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей и другой электрической продукции при включенном электропитании в сети.

**7.2. Системы связи**

В помещения выполнен ввод сети радиофикации, вывод проводов под розетку расположен на кухне и в смежном с ней помещении. Подключение осуществляется в стояке, по договору с управляющей компании.

Подключение сетей телевидения, телефона и интернет осуществляется за счет Собственника, в этажном стояке, по договору с управляющей компанией.

**Внимание:** Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома без согласования с управляющей компанией индивидуальные антенны телевещания.

**Системы доступа**

Подключение помещений к сети домофонной связи осуществляется за счет Собственника, в этажном стояке, по договору с управляющей компанией.

Доступ в подъезд осуществляется по магнитному ключу системы видеодомофонной связи. Вход посетителей в подъезд осуществляется через видеодомофон путем связи с жильцом.

**7.3. Вентиляция**

**В** соответствии со СНиП 2.08.01-89\* Жилые здания (СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные), СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям, в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с механическим побуждением.

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

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

**Не допускается занижение диаметра проходных отверстий вентиляции.**

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

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

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

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

Пластиковые окна, установленные в помещении, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м2\*ч) согласно табл. 11 СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»). Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают помещение от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения.

**В соответствии со СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»** п. 5.1 температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3 °С, а непрозрачных элементов окон - не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

**Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:**

* утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
* непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
* длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в помещениях должна составлять 30 - 45% (СанПин 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» Приложение 1).

**7.4. Центральное отопление**

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом этаже здания.

В помещениях выполнена автономная разводка системы отопления, которая подключена в этажном техническом помещении к стоякам отопления через запорную арматуру. Разводка выполнена скрыто в стяжках «черновых» полов либо по бетонному перекрытию трубами из сшитого полиэтилена. Схемы прокладки труб передаются Собственникам.

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

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

Установка термостатических головок проектом не предусмотрено (при необходимости устанавливает собственник)

**Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:**

* Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
* Не допускается закрывать радиаторы пеленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
* Поддерживать температуру воздуха в помещении в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;
* Работы, нарушающие целостность полов проводить, руководствуясь схемой прокладки трубопроводов;
* Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
* Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей многоквартирный жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
* Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом;
* Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях в помещениях;

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

**7.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование**

Обеспечение горячей водой осуществляется от индивидуального теплового пункта, расположенного в техническом подполье здания. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 50 °С.

На подводках в каждое помещение после запорно-регулирующей арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды.

В каждом помещении в санузле установлен отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью, с открытыми стояками в санузлах, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны. **В помещении стиральную машину можно подсоединить к канализационной системе через сифон пластмассовый прямой, с носиком для слива, которым снабжен умывальник в санузлах.**

**Рекомендации по эксплуатации.**

**Собственники обязаны:**

* Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
* Не допускать поломок, установленных в помещении санитарных приборов и арматуры;
* Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
* Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
* Для чистки (акриловой) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
* Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
* При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.
* **Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;**
* **Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;**
* **Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;**
* **Не допускается использовать чистящие средства для акриловых ванн, содержащих абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;**
* Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
* Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети;
* Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения;
* Не допускается нарушения пломбировки запорной арматуры и узлов учета на стояках холодного и горячего водоснабжения;
* Не допускается демонтаж **перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения.** Занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя.
* Ответственность за оборудование полностью лежит на владельце помещений, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

**Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов.**

* Учёт объёма коммунальных ресурсов (отопление, электроэнергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение) в помещении, осуществляется с использованием индивидуальных приборов учёта. Передача данных в помещении с приборов учета осуществляется в автоматическом режиме на сервер центра сбора и обработки информации;
* Оснащение жилого, нежилого помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены Собственником;
* Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с управляющей организацией;
* владелец помещения обязан предоставить доступ обслуживающей организации в жилое/нежилое помещение для сверки «нулевых» показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется 1 раз в 3 месяца или по договорённости с владельцем помещения. В случае владельца помещения в предоставлении доступа, приборы учёта не считаются коммерческими, и производится перерасчёт исходя из нормативов потребления.

В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт и производится перерасчёт, исходя из проектных, расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.

**7.6. Сбор и вывоз мусора. Пользование мусоропроводом**

Ваш дом оборудован мусорокамерами, устроенными в соответствии с действующими строительными нормами и правилами.

1. **САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

Собственники помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

* содержать в чистоте и порядке жилые/нежилые помещения, в том числе балконы, лоджии;
* соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
* производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
* своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире, в нежилых помещениях, а также в целом в доме.

**Общие рекомендации:**

* Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
* Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими  
  громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя других владельцев (жильцов дома);
* Содержание домашних животных в отдельных помещениях допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц запрещается;
* Собственники помещений обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения;
* Парковка автотранспорта на газонах запрещена.

**Внимание:**

* Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
* Не допускается хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
* Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
* **Не рекомендуется в первые два года эксплуатации располагать мебель и вешать ковры к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен.**
* Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
* Не допускается выполнение в помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан (владельцев) в других помещениях.

1. **ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

**Основные понятия:**

**Первичные средства пожаротушения** - переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития;

**Пожарный извещатель** - техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре;

**Система пожарной сигнализации** - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста; **Эвакуационный выход** - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;

**Эвакуационный путь (путь эвакуации)** - путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре;

**Эвакуация** - процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

**Обеспечение пожарной безопасности:**

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

**Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:**

* **Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В** здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл;
* **Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.** Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В зданиях выше 10-ти этажей, эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку, а также через аварийный выход на лоджию, оборудованный наружной лестницей, поэтажно соединяющий лоджии через люки до уровня 2-го этажа;
* **Первичных средств пожаротушения. В** зданиях выше 10-ти этажей выполнен противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах на лестничной клетке каждого этажа. В каждом помещении предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 20 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;
* **Систем обнаружения пожара. В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены дымовые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма. При срабатывании пожарного извещателя запускается комплекс систем пожарной безопасности объекта.**

Предусмотрена система оповещения о пожаре с использованием речевых оповещателей и световых указателей-табло «выход». Табло установлены на путях эвакуации в коридоре и у выхода на лестничную клетку.

В коридорах помещений установлены тепловые пожарные извещатели, предназначены для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся повышения температуры. **При срабатывании пожарного извещателя запускается комплекс систем пожарной безопасности объекта.**

**В** помещениях, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены автономные дымовые пожарные извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний в данном помещении, сопровождающихся появлением дыма. При срабатывании данного извещателя подается звуковой сигнал для немедленного реагирования.

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

**Для включения системы противодымной защиты предусмотрена ручной извещатель, расположенный у дверей на незадымляемые лестницы в лифтовых холлах и коридорах.**

**Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности.**

* **Системы автоматического удаления дыма (противодымная защита).** Для удаления продуктов горения в коридорах используются система вытяжной противодымной вентиляции. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара.
* **Комплекс систем пожарной безопасности объекта.** Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в лифтовых холлах и коридорах, и прихожих помещений или в ручном режиме - ручным извещателем, срабатывает:
  + система оповещения людей о пожаре;
  + открываются клапан дымоудаления на этаже (где произошел пожар) и включаются вентилятор для удаления дыма из коридора;
  + запускается вентилятор подпора воздуха в шахты лифтов;
  + лифты опускаются на первый этаж и открывают двери.

Многоквартирный жилой дом оборудован автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию.

**Внимание:**

* Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в помещении, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;
* Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;

Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами.

1. **ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ**

Гарантийный срок на помещение устанавливается 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока начинается с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав помещения и (или) многоквартирного дома составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока на указанное технологическое и инженерное оборудование начинается со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок эксплуатации отделочных покрытий составляет 2 (два) года со дня приемки многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок эксплуатации оконных блоков составляет 1 (один) год со дня приемки Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (при условии выполнения владельцем плановых работ по техническому облуживанию окон).

Гарантийный срок эксплуатации санитарно-технического и электротехнического оборудования устанавливается заводом - изготовителем данного оборудования.

Гарантийный срок эксплуатации конструкций остекления лоджии составляет 1 год со дня приемки Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкцией, а также действий третьих лиц.