



Балтийская жемчужина

ЗАО «БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА» / ZAO «BALTIC PEARL»  
波罗的海明珠封闭式股份有限公司

---

тел.: (812) 457-10-00, факс: 457-01-11, [www.bpearl.net](http://www.bpearl.net), [info@balticpearl.net](mailto:info@balticpearl.net)  
ИНН /КПП 7801377058 / 785150001, ОКПО 76203639, ОГРН 1057810143918, ОКВЭД 68.1  
Адрес: 198322, Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, 47, литера А

## ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (ПОМЕЩЕНИЯ)

### ЖК «ЛОТОС КЛАБ»

Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование  
города федерального значения Санкт-Петербурга  
муниципальный округ Южно-Приморский,  
проспект Патриотов, дом 35, строение 1

г. Санкт-Петербург  
2023

---

## Оглавление

<b>1. Общие положения .....</b>	3
<b>2. Правила содержания помещений и мест общего пользования.....</b>	4
<b>3. Правила и порядок действий собственников при выполнении перепланировки помещений.....</b>	4
<b>4. Порядок согласования и внесения изменений в фасады зданий.....</b>	9
<b>5. Правила проведения ремонтных работ помещения .....</b>	10
<b>6. Порядок ввоза, складирования строительных материалов и вывоз мусора, образовавшегося после ремонта помещения .....</b>	12
<b>7. Порядок проведения ремонтно-строительных работ в помещении .....</b>	12
<b>8. Порядок действий собственника по согласованию перепланировки помещения</b>	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
<b>9. Правила пользования системой вентиляции помещения .....</b>	13
<b>10. Правила прокладки системы отопления помещения в полу помещения .....</b>	13
<b>11. О мерах пожарной безопасности в жилых домах .....</b>	14
<b>12. Правила пользования лифтом с автоматическим приводом дверей .....</b>	16
<b>13. Правила пользования «системой электроснабжения» помещения.....</b>	17
<b>14. Правила пользования квартирными приборами учета тепловой энергии.....</b>	17
<b>15. Правила согласования и установки внешних блоков кондиционирования на фасаде дома</b>	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
<b>16. Особенности отопления, приготовления ГВС и начислениях платы собственникам помещений.....</b>	18
<b>17. Правила ввода в эксплуатацию квартирных приборов учёта (ХВС, ГВС, электроэнергии и тепловой энергии) .....</b>	18
<b>18. Правила эксплуатации оконных и балконных дверных блоков из ПВХ профиля</b>	19
<b>19. Правила содержания внешнего благоустройства дома и прилегающих территорий</b>	21
<b>20. Правила организации уборки придомовой территории дома .....</b>	21
<b>21. Правила озеленения и благоустройства территорий земельных участков дома</b>	21
<b>22. Правила пользования системой контроля и управления доступом .....</b>	22
<b>23. Правила пользования нежилыми (коммерческими) помещениями .....</b>	24
<b>23.4. Вентиляция.....</b>	25
<b>23.5. Отопление. .....</b>	26
<b>24. Правила пользования мебелью и искусственными растениями в помещениях общего пользования .....</b>	29
<b>25. Правила пользования встроенной автостоянкой .....</b>	29
25.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	29
25.2. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАННОВКА .....	29
25.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ АВТОСТОЯНОК.....	30
25.4. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.....	30
25.5. АЛГОРИТМ ПРОЕЗДА В АВТОСТОЯНКУ .....	31

---

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

---

### Уважаемый клиент!

Приобретенный Вами объект недвижимости (квартира, нежилое помещение, машино-место) (далее – по тексту квартира или помещение) расположено в многоквартирном жилом доме, что предусматривает приобретение Вами определенных прав, но, в тоже время, возлагает на Вас некоторые обязанности. Настоящее руководство имеет целью информировать Вас об основных правовых нормах проживания в многоквартирном доме, общих правилах пользования приобретенным Вами помещением (квартирой).

Конституция РФ гарантирует каждому право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, а также признание и защиту, включая судебную, указанного права, реализуемую на основе равенства всех перед законом и судом. Из взаимосвязи Конституционных норм и норм Гражданского кодекса Российской Федерации вытекает требование о необходимости соотнесения принадлежащего лицу права собственности с правами и свободами других лиц, которое означает, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, если они не противоречат закону и иным правовым актам и не нарушают права и законные интересы других лиц, в частности согласно статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации: «Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц».

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. После подписания передаточного акта с Застойщиком собственник получает право фактически владеть и пользоваться приобретенными помещениями (квартирами), несет бремя его содержания и несет ответственность за правильную его эксплуатацию.

После ввода дома в эксплуатацию все его конструкции, помещения (за исключением квартир), смонтированные в нем инженерные сети и оборудование находятся в Вашей общей долевой собственности пропорционально площади принадлежащего Вам помещения (квартиры). Управление домом, эксплуатационное и техническое обслуживание общего имущества и его текущий ремонт осуществляется управляющей компанией ООО «Приморский город». Ответственность за сохранность общего имущества и надлежащую эксплуатацию общего имущества и здания в целом несут собственники помещений и управляющая компания, которой собственники делегировали эти права и обязанность, заключив с ней договор управления. В Российской Федерации жилищные права и жилищные отношения регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), введенным в действие Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ. Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий установлены «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170.

В соответствии с требованиями жилищного законодательства Российской Федерации пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (ч.4 ст.17 ЖК РФ).

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ч.4 ст.30 ЖК РФ). Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность (ч.2 ст.31 ЖК РФ). Граждане, пользующиеся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеют права, несут обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения (ч.7 ст.31 ЖК РФ).

Действующее законодательство возлагает на граждан – пользователей помещениями обязанности: бережно относиться к занимаемому помещению; использовать помещение в соответствии с его назначением.

За действия (бездействие) собственника, или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме, причинение ущерба другим собственникам, собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на собственника возлагаются обязательства по возмещению причиненного ущерба.

Положения Инструкции являются обязательными для лиц, приобретших и использующих помещения по сделкам. Собственник должен внимательно изучить настоящую Инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям.

Инструкция содержит необходимые данные для собственников, а также иных лиц, постоянно или временно проживающих в жилых помещениях (квартирах) многоквартирного дома, собственников или арендаторов нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Собственник в рамках договора с управляющей компанией ООО «Приморский город» обязан:

– допускать представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутреквартирного оборудования для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварийных ситуаций;

– допускать представителей управляющей компании, представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

**1.1. О сроке службы объекта недвижимости и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий**

Объект недвижимости передается без отделки, Покупатель самостоятельно или с привлечением третьих лиц осуществляет (осуществляют) ремонтно-отделочные работы объекта недвижимости.

Гарантийный срок службы объекта недвижимости составляет 5 (пять) лет.

Гарантийный срок службы конструктивных элементов, изделий объекта недвижимости составляет 5 (пять) лет.

Гарантийный срок службы систем инженерно-технического обеспечения объекта недвижимости составляет 3 (три) года.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Гарантия качества на Объект не распространяется на видимые дефекты, которые могли быть обнаружены при приемке Объекта по акту приема передачи. Подписание смотровой справки и акта приема-передачи без замечаний означает, что участник сделки не имеет претензий к текущему состоянию передаваемого Объекта.

## **2. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ И МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

---

### **2.1. Правила содержания лестничных клеток**

Организация по обслуживанию жилищного фонда **должна обеспечить**:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;
- требуемое санитарное состояние лестничных клеток;
- нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

Использование лестничных клеток для размещения мастерских, кладовых и других целей не допускается.

Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов запрещено. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю должны быть свободными от посторонних предметов.

### **2.2. Правила содержания подвалов и технических помещений.**

Организация по обслуживанию жилищного фонда **должна обеспечить**:

- температурно-влажностный режим помещений подвалов и технических подпольй, препятствующий выпадению конденсата на поверхностях ограждающих конструкций;
- чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья;
- защиту помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак. Входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок (ключи хранятся у дежурного диспетчера АДС)

**Не допускается** устраивать в подвальных помещениях склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйствственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток.

В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.

## **3. ПРАВИЛА И ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ПОМЕЩЕНИЙ**

---

Переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме (ч.1 ст.25 ЖК РФ).

Переустройство жилых помещений может включать в себя: перенос нагревательных сантехнических приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов (п.1.7.1. Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме (ч.2 ст.25 ЖК РФ).

Перепланировка может включать: установку, перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, устройство или переоборудование тамбуров и т.д. (п.1.7.1. Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном главой 4 ЖК РФ. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменения или раздел не влечут за собой изменения границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменения долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме (ч.1 ст.40 ЖК РФ).

Если переустройство и(или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие переустройство и(или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч.2 ст.40 ЖК РФ).

Переустройство и(или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения (ч.1 ст.26 ЖК РФ).

Порядок получения согласования на переустройство и(или) перепланировку помещения, а также перечень необходимых документов определен в ч.2-5 ст.26 ЖК РФ.

Форма заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения установлена Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 № 266. Если переустройство и(или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме должен быть представлен протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме (ч.2 ст.40 ЖК РФ).

Форма документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения установлена Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 № 266.

В Санкт-Петербурге согласование проектов перепланировок помещений осуществляется районными межведомственными комиссиями, созданными при администрациях районов Санкт-Петербурга в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.02.2005 № 112 «О создании межведомственных комиссий». Контроль за ходом выполнения работ по согласованным проектам перепланировок помещений, приёмка выполненных работ осуществляется Администрациями районов Санкт-Петербурга.

Собственники сдают документы секретарю межведомственной комиссии (дале – МВК) в двух экземплярах, оформленные в соответствии с ГОСТом на проектирование (прошитые, пронумерованные и заверенные печатью проектной организации).

Подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме должен быть согласован с управляющей компанией.

В необходимых случаях следует получить заключение по проекту в ОГПН Красносельского р-на Санкт-Петербурга.

Пакет документов на согласование переустройства и(или) перепланировки помещения можно сдать через Переустройство и перепланировка, 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 (п.1.7.2. Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается (п.1.7.3. Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170)

При проектировании перепланировок необходимо предусматривать следующие условия:

- Минимальная площадь комнаты должна быть не менее 8 м<sup>2</sup> (п. 5.3 СП 54.13330.2011), при этом её ширина не должна быть меньше 2,25 м (п 6.1.9 СП 31-107-2004) При несоблюдении хотя бы одного из этих условий, считать комнату жилой нельзя.
- В однокомнатной квартире площадь общей комнаты должна быть не менее 14 м<sup>2</sup>; в квартирах с числом жилых комнат две и более - не менее 16 м<sup>2</sup>. (п.6.1.6 СП 31-107-2004); ширина общей комнаты должна быть не менее 2,8 м<sup>2</sup> (п.6.1.9 СП 31-107-2004)
- Площади спален должны быть не менее 8 м<sup>2</sup> и 10 м<sup>2</sup> (соответственно, для одного или для двух человек) (6.1.8 СП 31-107-2004).
- Площадь кухни должна быть: в однокомнатных квартирах - не менее 5 м<sup>2</sup> (в том числе кухни-ниши); в квартирах с числом жилых комнат две и более - не менее 8 м<sup>2</sup> (в мансардном этаже - 7 м<sup>2</sup>), площадь обеденной (кухонной) зоны в кухне-столовой - не менее 6 м<sup>2</sup> (п.6.1.11 СП 31-107-2004).
- Ширина подсобных помещений должна быть не менее: кухни - 1,9 м; внутридворовых коридоров, ведущих в жилые комнаты, - 1 м; остальных коридоров - 0,85 м; передней - 1,4 м; ванной комнаты - 1,5 м; совмещенного санузла - 1,7 м; туалета - 0,8 м (глубина при открывании дверей наружу не менее 1,2 м, внутрь - 1,5 м) (п.6.1.13 СП 31-107-2004).
- Жилые комнаты и кухни (кроме кухонь-ниш) должны иметь естественное освещение – окна (п.9.12 СП 54.13330.2016). Отношение площади световых проемов к площади пола жилых комнат и кухни следует принимать не менее 1:8 (п.9.13 СП 54.13330.2016).

Следующие виды переустройства и перепланировок помещений в многоквартирном доме не допускаются и не будут согласованы:

- Размещение санузла (туалета, ванной или душевой) непосредственно над жилыми комнатами и кухнями, за исключением двухуровневых квартир, в которых допускается размещение уборной и ванной (или душевой) непосредственно над кухней (п.3.8 СанПиН 2.1.2.2645-10, п. 9.22 свода правил СП 54.13330.2016). Расширение и перенос санузлов возможны только в пределах прилегающих вспомогательных помещений: коридоров, холлов, прихожих, кладовых и т.д. На месте комнат и кухонь их устраивать не разрешается.
- Не допускается размещение кухни (кухни-ниши и кухонной зоны кухни-столовой) над жилыми комнатами. (п. 9.22а свода правил СП 54.13330.2016, введен дополнительно, изм.№ 1). Располагать кухню можно при условии соблюдения норм освещенности и вентиляции. Ограничений по размещению других «влажных зон» (например, постирочных) нет.
- Устройство входа в помещение, оборудованное унитазом, непосредственно из кухни и жилых комнат, за исключением входа из спальни в совмещенный санузел при условии наличия в квартире второго помещения, оборудованного унитазом, с входом в него из коридора или холла (п.3.9 СанПиН 2.1.2.2645-10).
- Устройство жилых комнат и кухонь без непосредственного естественного освещения (п. 5.1 СанПиН 2.1.2.1002-00).
- Объединение лоджии или балкона с жилой комнатой (т.е. устройство пустого проема на месте дверного и подоконного блока балкона или лоджии), т.к. это является реконструкцией, а не перепланировкой.
- Внесение изменений в несущих и ограждающих конструкциях дома, включая устройство проемов, ниш, отверстий в несущих конструкциях: панелях, стенах-пилонах, стенах-диафрагмах, колоннах, а также в местах расположения связей между сборными элементами; изменение наружной тепловой защиты и гидроизоляции здания. (п.4.2.4.9 Правил, утвержденных постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 №170), штробление железобетонных стен, панелей, колонн под размещение электропроводки, трубопроводов и т.д. (п.1.7.2 Правил, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170).
- Устройство полов без укладки гидроизоляции при перепланировке ванной и туалета (п.7.1 СП 29.13330.2011).
- Прокладка трубопроводов внутренних систем водоснабжения, водоотведения (канализации) и водостоков в местах, где доступ к ним во время эксплуатации и при аварийных ситуациях связан с ослаблением несущих элементов и

конструкций зданий и сооружений: оснований, фундаментов, ограждающих конструкций и конструкций перекрытий, например: в межпанельных стыках, под панелями, в холодных швах и т.д. (п.11.1 СП 30.13330.2016).

– Увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек полов, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир (п.10 СП 255.1325800.2016).

– Перенос стояков отопления, водоснабжения, бытовой и ливневой канализации. Объединение внутри квартиры двух и более стояков холодного или горячего водоснабжения как соединительным трубопроводом, так и через санитарные приборы (подключение на один санитарный прибор двух стояков ХВС или ГВС). Затруднение доступа к отключающим устройствам и инженерным коммуникациям (п.5.4.10 СП 30.13330.2016, п.10.6 СП 54.13330.2016), а также установка отключающих или регулирующих устройств на общедомовых инженерных сетях (п.6.4 СП 60.13330.2016, п.5.4.10, 5.5.1 СП 30.13330.2016)

– Перенос радиаторов, вывод за пределы квартиры разводок систем отопления, водоснабжения, а также систем бытовой канализации, за исключением вентиляционных стояков канализации, даже на застекленные лоджии, балконы, террасы, участки эксплуатируемой кровли, т.к. они не относятся к жилой части квартиры (ч.5 ст.15, ч.3 ст.16 ЖК РФ).

– Замоноличивание труб отопления в стены (п.6.3.3 СП 60.13330.2016).

– Устройство теплых полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления (п.5.2.5 Правил, утвержденных постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 №170)

– Возвведение душа-трапа – душ с монолитным поддоном (п.8.4.3 СП 30.13330.2016).

– Крепление санитарных приборов и трубопроводов непосредственно к межквартирным стенам и перегородкам, ограждающим жилые комнаты (п.9.27 свода правил СП 54.13330.2016 с изм. №1 и №2)

– Ликвидация или уменьшение каналов естественной вентиляции, нарушение их целостности, проведение через них инженерных систем, нарушение правил присоединения воздуховодов к вертикальному коллектору ( п.6.10 СП 7.13130.2013).

– Выделение на квартиру дополнительной электрической мощности за счет выделенной на дом в целом (только по решению общего собрания собственников помещений – п.3 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 12.10.2013 № 915).

Основанием для проведения переустройства и(или) перепланировки жилого помещения является получение документа, подтверждающего принятие решения МВК о согласовании переустройства и (или) перепланировки (ч.6 ст.26 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Завершение переустройства и(или) перепланировки помещения подтверждается актом приемочной комиссии МВК (ст.28 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Ответственность нанимателей, покупателей квартир и подрядчиков работ по переустройству квартир:

При несоблюдении Правил переустройства и(или) перепланировки помещения, к Собственнику применяются санкции в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

1. При нарушении настоящих Правил нанимателями, Собственником и подрядчиками, выполняющими работы по переустройству Квартиры, УК имеет право составить Акт по факту нарушения. Акт является основанием для привлечения Собственника к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции.

2. Отказ Собственника от подписания Акта, составленного по факту нарушения, не освобождает Собственника от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в Акте.

3. В случае причинения Собственником или нанятой им подрядной организацией, ведущей работы в Квартире, вреда в ходе проведения ремонтно-строительных работ Жилому дому или имуществу третьих лиц, Собственник обязан за свой счет устраниить ущерб или возместить убытки.

4. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в ч. 3 ст. 29 ЖК РФ срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного ч. 4 ст. 29 ЖК РФ, принимает решение в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.

5. При выявлении нарушений, повлекших за собой изменения конструктива или целостности Жилого дома, Застройщик оставляет за собой право снять квартиру Собственника с гарантии.

Особые виды переустройства и(или) перепланировки помещения.

Установка газового оборудования: печей (каминов), котлов, плит, горелок

Самовольная газификация запрещена. Газификация – деятельность по реализации научно-технических и проектных решений, осуществлению строительно-монтажных работ и организационных мер, направленных на использование газа в качестве топливного и энергетического ресурса на объектах жилищно-коммунального хозяйства, промышленных и иных объектах (ст. 2 Федерального закона от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»).

Самовольная установка дополнительного газоиспользующего оборудования не допускается. Работы по установке дополнительного оборудования выполняет специализированная организация по согласованию с газоснабжающей организацией (п.5.5.3 Правил, утвержденных постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 №170).

Вопросы перевода на газовое топливо отопительных и отопительно-варочных печей должна рассматривать организация по обслуживанию жилищного фонда после проведения обследования печей и дымоходов комиссией с участием представителей пожарного надзора (п.5.5.4. Правил, утвержденных постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 №170).

Ввод в эксплуатацию газоснабжающего оборудования производится специализированной организацией (п.5.5.7. Правил, утвержденных постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 №170).

Размещение индивидуальных газовых баллонов в квартирах (не более одного, объемом не более 50 л.) допускается в жилых зданиях имеющих не более двух этажей (п.8.2.5. свода правил СП 62.13330.2016).

Запрещается хранение баллонов с горючими газами в квартирах и жилых комнатах, а также на кухнях, путях эвакуации, лестничных клетках, в цокольных этажах, в подвальных и чердачных помещениях, на балконах, лоджиях и террасах (п.91 Правил противопожарного режима, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 №390 в ред. от 20.09.2019)

Установка печей, каминов на твердом и жидким топливе Систему индивидуального теплоснабжения допускается предусматривать в жилых зданиях высотой до трех этажей включительно (п.6.6.1. свода правил СП 60.13330.2016).

В соответствии с требованиями пожарной безопасности печное отопление допускается предусматривать в жилых зданиях не более трех этажей без учета цокольного этажа (п.5.3. и Приложение А СП 7.13130.2013).

Поквартирные печи на твердом топливе допускается предусматривать в жилых зданиях до двух этажей включительно без учета цокольного этажа (п.2.1.3. Рекомендаций по предупреждению пожаров в домах с печным отоплением, утв. ФГУ ВНИИПО МЧС России 01.10.2006, согласованных письмом УГПН МЧС России от 06.12.2006 № 19/1/4686).

Устройство и использование временных печей допускается при наличии разрешения организации по содержанию жилищного фонда (п.4.9.1.21. Правил, утвержденных постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 №170).

Дымоотводы и дымоходы не допускается прокладывать через жилые помещения (п.6.5.6 СП 60.13330.2016). Дымоход: вертикальный канал прямоугольного или круглого сечения для создания тяги и отвода дымовых газов от теплогенератора (котла), печи и дымоотвода их вверх в атмосферу (п.3.4. СП 7.13130.2013). Дымоотвод: канал для отвода дымовых газов от теплогенератора до дымохода или наружу через стену здания (п.3.5 СП 7.13130.2013).

Камин – это печь (очаг) с открытой топкой и прямым дымоходом (ГОСТ Р 52133-2003, ГОСТ 33008-2014).

Установка сантехнического оборудования, повышающего комфортность проживания.

Для повышения комфортности проживания могут выполняться следующие виды переустройства жилых помещений, требующие согласования: замена обычной ванны на ванну с гидромассажем («джакузи») или душевую кабину; установка гигиенических душей, биде дополнительных умывальников, приводящая к увеличению точек водоразбора, установка, стиральных и посудомоечных машин повышенной мощности и т.п. (п.1.7.1. Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

Не допускается несанкционированно вносить изменения во внутридомовые инженерные системы (пп. е) п.35 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

Увеличение количества точек водоразбора, например, при установке дополнительных умывальников, гигиенического душа, биде и т.п., ведет к увеличению расхода воды по стояку, является переустройством и требует согласования.

При монтаже дополнительного санитарно-технического оборудования следует учитывать, что в соответствии с п.5.8.2. Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, система водопровода должна выдерживать давление до 10 кгс/см<sup>2</sup> (1 МПа), канализационные трубопроводы, фасонные части, стыковые соединения, ревизии, прочистки должны быть герметичны при давлении 1,0 кгс/см<sup>2</sup> (0,1 МПа). Если давление воды у санитарно-технических приборов, водоразборной и смесительной арматуры превышает допустимые величины для устанавливаемого оборудования, следует предусматривать регуляторы давления или применять арматуру со встроенными регуляторами расхода воды (п.5.3.1.7, п.7.1.7 СП 30.13330.2016 с Поправкой и с Изменением № 1). Это связано с тем, что расчет сетей водопровода должен обеспечивать необходимое давление воды у санитарно-технических приборов, расположенных наиболее высоко и в наибольшем отдалении от ввода (п.5.6.3. СП 30.13330.2016).

Не допускается присоединять два умывальника, расположенные с двух сторон общей стены разных помещений, к одному сифону (п.8.5.2 Примечание 1 СП 30.13330.2016).

Не допускается установка гидромассажной ванны (ванны-джакузи) без производства расчета нагрузки на перекрытие. Высота установки санитарных приборов от уровня чистого пола до верха борта должна соответствовать следующим размерам: ванны – 600 мм, душевых поддонов – 400 мм (Таблица 3 п.6.3.4 СП 73.13330.2016)

Неправильная установка ванны-джакузи, душевой кабины, гигиенического душа и т.п. часто становится причиной подмесов или передавливаний горячей или холодной воды ввиду разницы давлений в системах и, как следствие, создания неудобств жильцам квартир по стояку. Для предотвращения данной проблемы необходимо устанавливать на отводке после отсечных кранов редукторы (регуляторы), выравнивающие давление (5.3.1.7., 7.1.7. СП 30.13330.2016), и обратные клапаны (п.7.1.9., 7.1.13., 7.2.11., п.7.4.8. СП 30.13330.2016).

Эксплуатация гибких подводок при отрицательных температурах не допускается. При использовании гибких подводок следует отдавать предпочтение гибким сильфонным подводкам (п. 5.5.3 СП 73.13330.2016).

Не допускаются зазоры в местах прохода всех трубопроводов через стены (п.4.1.11 Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

Трубы водяного отопления, водоснабжения и т.п. должны пропускаться через междуетажные перекрытия и межкомнатные стены (перегородки) в эластичных гильзах из негорючих материалов (из пористого полиэтилена и других упругих материалов), допускающих температурные перемещения и деформации труб без образования сквозных щелей; узлы прохода стояков через межэтажные перекрытия следует заполнять современными эластичными герметизирующими материалами, при этом трубопровод стояка должен быть заключен в кожух из минераловатных изделий группы горючести НГ. Края гильз должны быть на одном уровне с поверхностями стен, перегородок и потолков и на 30 мм выше поверхности чистого пола. (п.4.7 СП 30.13330.2016; п.10.5.1 СП 275.1325800.2016; п. 6.1.14 СП 73.13330.2016).

Монтаж трубопроводов с помощью кронштейнов, хомутов, подвесок и других средств крепления к стенам, колоннам, перекрытиям и каркасам оборудования следует осуществлять на расстоянии, обеспечивающем возможность осмотра и ремонта трубопроводов и установленной на них арматуры (п.6.4.18 СП 73.13330.2016).

Скрытая прокладка стальных трубопроводов водоснабжения, соединяемых на резьбе (за исключением угольников для присоединения настенной водоразборной арматуры) без доступа к стыковым соединениям не допускается (п.5.4.10 СП 30.13330.2016).

Применение сварных соединений трубопроводов из оцинкованной стали не допускается (п.4.6 СП 73.13330.2016). Способ соединения оцинкованных труб изложен в п.5.1.2 СП 73.13330.2016.

Трубопроводы систем водопровода холодной и горячей воды следует выполнять из труб и соединительных деталей, срок службы которых при температуре воды 20°C и нормативном давлении составляет не менее 50 лет, а при температуре 75°C и нормативном давлении - не менее 25 лет (п.7.1.2. СП 30.13330.2016).

Применяемые приборы и материал трубопроводов подводок не должны приводить к образованию гальванической пары (п.6.4.1. СП 73.13330.2016). Исходя из этого не следует применять для систем водоснабжения и отопления медные трубы. Медь формирует гальваническую пару с рядом металлов, включая сталь и алюминий. При протекании даже слабого тока в месте стыка медных труб с резьбой появятся серьёзные проблемы. Высокая проводимость меди может вызвать поражение электротоком, например, при поломке стиральной машины.

Не рекомендуется для систем водоснабжения и не допускается для систем отопления применять металлопластиковые трубы. Они имеют большой коэффициент расширения и при перепадах температур возможно возникновение протечек в районе фитингов или расслоение трубы, что негативно отразится на сроке ее эксплуатации. Кроме того, металлопластиковые трубопроводы имеют зауженное проходное сечение фитингов, что приводит к снижению расхода воды (теплоносителя). Такие трубы нельзя использовать при отрицательных температурах.

Безнапорные и напорные трубопроводы систем водоотведения следует выполнять из труб и соединительных деталей, срок службы которых не менее 25 лет (п.8.3.7. СП 30.13330.2016).

Применение для внутренней сети бытовой канализации стальных труб не допускается (п.8.3.8 СП 30.13330.2016). Применение на горизонтальном трубопроводе канализации труб из разных материалов без применения специальных соединительных (переходных) деталей не допускается. Изменение уклона прокладки на участке горизонтального трубопровода не допускается (п.8.3.2 СП 30.13330.2016).

Раструбы канализационных труб и фасонных частей (кроме двухрастворных муфт) должны быть направлены против движения воды (п.6.3.1 СП 73.13330.2016).

Применение в системе водоотведения прямых крестовин при расположении их в горизонтальной плоскости не допускается (п.8.3.6 СП 30.13330.2016).

При применении труб из полимерных материалов для систем внутренней канализации и водостоков необходимо соблюдать условия, изложенные в п.8.3.10 СП 30.13330.2016:

- прокладка стояков предусматривается скрытая в коммуникационных каналах и коробах, ограждающие конструкции которых выполняются из негорючих материалов, за исключением лицевой панели, обеспечивающей доступ к стоякам;
- лицевую панель изготавливают в виде двери из горючих материалов (группы горючести не ниже Г2);
- места прохода стояков через перекрытия должны быть выполнены в соответствии с п.4.7 СП 30.13330.2016;
- участок стояка выше перекрытия на 8-10 см (до горизонтального отводного трубопровода) следует защищать цементным раствором толщиной 2-3 см;
- перед заделкой стояка раствором на трубы необходимо закрепить без зазора звукоизоляционный кожух из негорючего утеплителя толщиной 30 мм, имеющего гидроизоляционное или фольгированное покрытие с внешней стороны;
- при пересечении трубопроводами ограждающих конструкций с нормируемой огнестойкостью должны быть выполнены условия по огнестойкости узлов пересечения в соответствии с Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности.

При проходе стояков канализации через перекрытие трубы следует заключать в футляры из минераловатных изделий, не допуская их контакта с конструкцией перекрытия. При открытой прокладке стояков канализации из полимерных материалов при проходе через перекрытие следует использовать противопожарные муфты (п. 6.3.7 СП 73.13330.2016).

При электрическом подключении стиральных и посудомоечных машин следует учитывать, что прокладка проводов с металлическими оболочками, в металлических трубах и металлических рукавах в ванных комнатах, санузлах и душевых не допускается. В ванных комнатах, санузлах и душевых, как правило, должна применяться скрытая электропроводка (п.7.1.40 ПУЭ, п.15.23 СП 256.1325800.2016).

Не допускается использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей (пп. а) п.35 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

#### Установка кухонных вытяжных вентиляционных установок.

При проектировании и монтаже вытяжной кухонной вентиляции особое внимание следует уделить обеспечению допустимого уровня шума для мест проживания, что должно быть подтверждено соответствующими документами. Недостатки приводящие к превышению данных норм: присоединение воздуховода малого диаметра через переходник к вытяжке с большим выходным фланцем; сложная геометрия трассы воздуховода с большим количеством искривлений и переходов; использование в качестве воздуховода ребристой гофры и др.

Заделка (закрытие) вентиляционных отверстий естественной вентиляции не допустима (п.4.6.4.8., п.5.7.8. Правил и норм эксплуатации жилищного фонда). В силу данного требования глухое подключение воздуховода кухонной вытяжной вентиляции к отверстию естественной вентиляции является нарушением.

Следует перед вводом воздуховода в вентканал устанавливать тройник с обратным клапаном или комбинированную регулируемую решетку (п..9.7 СП 54.13330.2016).

Нарушение правил присоединения воздуховода кухонной вытяжной вентиляции к вертикальному коллектору, врезка непосредственно в основной канал не допустима (п.6.10 СП 7.13130.2013).

Воздуховод от вытяжного зонта следует предусматривать из негорючего материала (п.7.11.5. СП 60.13330.2016, п.6.14 СП 7.13130.2013).

Места прохода транзитных воздуховодов через стены, перегородки и перекрытия здания следует уплотнять негорючими материалами, обеспечивая нормируемый предел огнестойкости, пересекаемой ограждающей конструкции (п.6.23 СП 7.13130.2013).

Установка вытяжного зонта над варочной панелью электрической плиты производится на высоте 65-75 см (ГОСТ IEC 60335-2-31-2014 Безопасность. Частные требования к воздухоочистителям и другим устройствам для удаления кухонных испарений).

При проектировании и монтаже вентиляционных установок следует учитывать не только нормируемый воздухообмен, но и требуемый дисбаланс воздухообмена – разность расходов воздуха, подаваемого в помещение и удаляемого из него системами вентиляции (п.3.13 СП 60.13330.2016). Особо это относится к кухонным вытяжным вентиляционным установкам и вытяжным вентиляторам.

В соответствии с п.7.4.2 СП 60.13330.2016 с изм. №1 расход наружного воздуха в помещении следует принимать не менее:

- а) минимального расхода наружного воздуха, рассчитанного по приложениям Г, Ж и И;
- б) расхода воздуха, удаляемого системами местных отсосов, вытяжной общеобменной вентиляции, технологическим оборудованием с учетом нормируемого дисбаланса.

Расход воздуха через местные отсосы (кухонные вытяжки), размещенные в пределах рабочей зоны, следует учитывать как удаление воздуха из этой зоны (п.7.5.13 СП 60.13330.2016 с изм. №1).

При выборе кухонной вытяжки ее производительность следует рассчитывать не по объему помещения, а по пропускной способности вентиляционного канала, к которому она будет подключена, и по притоку воздуха в помещение, который можно обеспечить через окна с учетом требуемого дисбаланса воздухообмена.

Дисбаланс воздухообмена должен быть положительным, т.е. объем подаваемого в помещение воздуха должен превышать объем удаляемого из него воздуха (п.7.5.3., 7.5.4. СП 60.13330.2016 с изм. №1).

Допускается неувязка баланса с превышением расхода инфильтрирующего воздуха над эксфильтрирующим в 10%. (п.5.7.1. Правил, утвержденных постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 №170; Пособие к СНиП 2.04.05-91\*).

Следует понимать, что при температуре наружного воздуха - 20°C открыть в кухне окно на 2 часа для обеспечения требуемого дисбаланса воздухообмена при работе вытяжки большой производительности не получится.

Следует учитывать, что установленный в доме вентблок естественной вентиляции со стандартными размерами каналов способен пропустить не более 300 м3/час при нормативном превышении давления.

Подключение к стандартному вентиляционному каналу многоквартирного дома кухонной вытяжки большой производительности (например, 1000 м3/час), предназначенный для загородного дома, приведет к повышению давления в канале и нарушению дисбаланса воздухообмена не только в данной квартире, но и в других квартирах по стояку.

Нарушение дисбаланса воздухообмена в свою очередь является причиной:

- перетягивания воздуха из других вентканалов данной квартиры – т.к. приток такого большого объема воздуха через окна обеспечить невозможно, в следствие создаваемого разрежения начнется подсос воздуха из вентканалов, расположенных в ванной и туалете;
- опрокидывания тяги по основному каналу для ниже расположенных квартир в результате его запирания, т.к. расходом будет заполнен весь стояк;
- возникновения обратной тяги для квартир подключенных к основному каналу на одном уровне или выше данной квартиры в результате избыточного давления в канале.

Использование оборудования, ухудшающего условия проживания, в силу требований п.4.7. СанПиН 2.1.2.2645-10, п..9.7. СП 54.13330.2016 недопустимо. Согласование на его установку выдано не будет.

#### **4. ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ФАСАДЫ ЗДАНИЙ**

---

В соответствии с требованиями "ГОСТ Р 56192-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования" (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 27.10.2014 N 1444-ст):

6.11.1. Содержание фасада многоквартирного дома осуществляется в соответствии с инструкцией по эксплуатации с учетом требований установленных в своде правил СП 31-107 [47]. С целью формирования единого архитектурного и эстетического восприятия и пространства содержание фасада должно осуществляться с учетом требований и правил, установленных региональными органами власти или органами местного самоуправления на территории которого находится имущество.

6.11.2. Заказчик согласовывает соответствие проводимых работ с требованиями, установленными органами местного самоуправления, на землях которого расположен многоквартирный дом (если такие требования установлены).

6.11.3. На фасад многоквартирного дома должен быть составлен паспорт фасада, который является частью технической документации.

6.11.4. Полученные согласования (требования) должны быть включены в техническую документацию многоквартирного дома, при необходимости внесены изменения в инструкцию по эксплуатации и (или) в паспорт фасада дома.

6.11.5. Установка дополнительного оборудования, элементов и конструкций (кондиционеров, навесов, козырьков, элементов декора и др.) производится на основании полученного разрешения и согласования с органами местного самоуправления, на землях которого расположен многоквартирный дом. Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства относится к полномочиям Комитета по градостроительству и архитектуре (п.3.4-11 Положения о Комитете по градостроительству и архитектуре, утв. постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.10.2004 № 1679).

Порядок согласования установки дополнительного оборудования на фасаде здания и кровле установлен Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961.

Установка любого дополнительного оборудования (козырьки, ограждения, навесы, роллеты, ставни, решетки, внешние блоки кондиционеров и т.п.) на фасаде здания и кровле без согласования с управляющей компанией не допускается.

## **5. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНЫХ РАБОТ ПОМЕЩЕНИЯ**

На основании требований «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2009 года №170, **запрещается:**

- производить изменение инженерных систем дома, как в части оборудования, комплектации, переносить транзитные линии, так и в части используемого материала.

Для проведения периодических осмотров, а так же для предотвращения аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных системах **Собственник обязан обеспечить свободный доступ к транзитным линиям систем центрального отопления дома, систем канализации и водоснабжения.**

**Запрещается зашивать капитальными перегородками сети, запорную и регулирующую арматуру.**

1. **Не допустима замена** радиаторов центрального отопления на более мощные по теплоотдаче, в связи с возможным нарушением теплового баланса всего дома.

2. **Собственники дома несут ответственность** за сохранность пожарных датчиков, расположенных в квартире. Все работы, производимые на противопожарной системе дома, выполняются организацией, имеющей соответствующую лицензию, и контролируются Государственной противопожарной инспекцией. **В случае нарушения собственником помещения** работоспособности системы, на виновника может быть наложен штраф идержанна стоимость восстановительных работ.

**Запрещается использование** кабель-каналов автоматизированной противопожарной системы для прокладки кабелей телевизионных систем, интернет систем, так как это может повлиять на работу системы автоматической противопожарной сигнализации (АППЗ).

**Система автоматической противопожарной сигнализации** является неотъемлемой частью инженерных сетей дома и от её исправного состояния зависит ВАША БЕЗОПАСНОСТЬ!!!

**Дом подвергается ежегодной проверке пожарной инспекцией.** Виновные в повреждении системы АППЗ собственники помещений будут привлекаться к различным видам ответственности, и восстанавливают за свой счет работоспособность поврежденной системы.

3. Для предотвращения несчастных случаев, а так же аварийных ситуаций Правилами эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП, гл. 1,2, п. 1.2.1) КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕНО самовольное проникновение в этажные электрощиты. При необходимости отключения/включения автоматов, расположенных в электрощите на Вашем этаже, необходимо подать заявку в диспетчерскую службу.

### **ПРОСИМ ОБРАТИТЬ НА ЭТО ВНИМАНИЕ!!!**

4. Во избежание штрафных санкций со стороны Роспотребнадзора, Государственной противопожарной инспекции, жилищной инспекции СПб, запрещается складирование мусора на лестничных клетках, лифтовых холлах и прочих местах общего пользования. СТРОИТЕЛЬНЫЙ МУСОР СЛЕДУЕТ ВЫНОСИТЬ И ПОМЕЩАТЬ В СПЕЦИАЛЬНЫЙ

КОНТЕЙНЕР ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОРА сразу после выноса из жилого (нежилого) помещения.

5. **ЗАПРЕЩАЕТСЯ** складирование строительных материалов и строительного мусора на лестничных клетках, в местах общего пользования и на путях эвакуации.

6. Пожалуйста, предупредите об этом работников, производящих отделочные работы в Ваших помещениях, и контролируйте их в процессе производства работ. Ответственность за нарушение несет собственник помещения.

7. При транспортировке мебели и строительных материалов **БУДЬТЕ ОСТОРОЖНЫ**, принимайте меры от повреждения дверей и стен общедомового имущества, оборудования кабин лифта.

#### **РЕКОМЕНДАЦИИ по проведению ремонтно-строительных работ в помещении**

Настоящие рекомендации разработаны в целях обеспечения единого порядка при проведении работ по переустройству квартир (помещений), организации эффективной эксплуатации здания, его инженерных систем и придомовой территории, сохранности общего имущества домовладения, а также для обеспечения комфортных условий проживания семей собственников в квартирах, в которых уже закончен ремонт.

#### **5.1. Порядок согласования ремонтных работ в помещении**

До начала работ необходимо:

1. Направить заявление установленной формы в Службу эксплуатации Управляющей Компании, которая находится в здании бизнес-центра Балтийская жемчужина по адресу: Петергофское шоссе, дом 47, 3-й этаж, пом.334, с приложением копии выписки из ЕГРН о праве собственности на занимаемую квартиру (помещение).

2. Оформить, при необходимости, доверенность на лицо, которое будет следить за ходом проведения работ.

3. Получить в Службе эксплуатации Управляющей компании технические характеристики квартиры (помещения), технические условия на его переустройство, планы размещения в квартире (помещении) несущих элементов конструкции здания и копию настоящих Рекомендаций.

4. Заказать проект переустройства квартиры (помещения) в организации, имеющей лицензию на проектирование, либо у физического лица, обладающего аналогичной лицензией.

5. Согласовать проект переустройства квартиры (помещения) со Службой эксплуатации Управляющей компании, с городскими службами, которым предписано законодательством РФ вести контроль за состоянием жилого фонда в части тепло-, водо-, электроснабжения, санитарного состояния и вентиляции квартиры (помещения), а также соответствия проекта нормативам эксплуатации зданий.

6. Согласовать проект в межведомственной комиссии (МВК) при Администрации Красносельского района.

7. Представить Управляющей компании сведения об организации, с которой заключен договор на проведение строительно-монтажных работ, с приложением копии ее лицензии.

8. Передать в Службу эксплуатации Управляющей компании один экземпляр согласованного в МВК проекта переустройства квартиры (помещения) для ведения технического надзора за ходом работ.

9. Не допускается переустройство квартиры (помещения) с проведением работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих элементов конструкции здания, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению расчетных режимов работы инженерных, противопожарных и иных систем здания.

#### **5.2. Порядок работы подрядной организации в помещении**

1. До начала проведения работ по переустройству квартиры (помещения) подрядная организация, заключившая договор с владельцем квартиры (помещения) (далее – Подрядчик) обязана:

• оборудовать и оснастить площадку работ (переустраиваемые квартиры (помещения)):

- электрощитом для временных строительных нужд
- санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов);
- емкостью для сбора жидких производственных отходов (не менее 200 литров);
- медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;
- средствами первичного пожаротушения (асбестовое полотно, огнетушители) согласно нормам;

• выполнить работы по защите покрытий полов и стен мест общего пользования.

2. Обеспечить работников подрядной организации магнитными ключами для прохода в соответствующие парадные здания.

#### **5.3. Проведение работ по переустройству помещений.**

1. Производство ремонтно-строительных работ производится **по графику:**

**понедельник - пятница** с 08:00 до 22:00;

**в выходные и праздничные дни** с 12:00 до 22:00, включая работы по вывозу мусора.

2. Персонал подрядной организации обязан находиться на территории домовладения в опрятной одежде.

3. Не допускается проживание работников подрядной организации в переустраиваемых квартирах (помещениях), а также их нахождение на территории домовладения после 22-00 часов.

4. **Во время производства работ должен быть обеспечен** беспрепятственный доступ инженеру по эксплуатации объекта и работникам Службы эксплуатации Управляющей компании в переустраиваемую квартиру (помещение) для контроля состояния несущих и ограждающих элементов конструкции здания, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

#### **5.4. При проведении ремонтно-строительных работ в помещении ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

1. Снос, ослабление сечений несущих элементов конструкции здания, устройство проемов и пробивка в них ниш, отверстий и борозд, за исключением борозд в защитном слое арматуры глубиной не более 20 мм и длиной не более 1500 мм для прокладки опусков (подводок) к светильникам и электроустановочным изделиям.

2. Пробивка борозд в защитном слое арматуры для прокладки опусков (подводок) к водоразборной арматуре.

3. Применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимого уровня шума и вибраций. Запрещается использование отбойных молотков.

4. Проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;

5. Проведение мероприятий, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков сплит-систем на фасадах и т.п.) и подлежащие оформлению и реализации в порядке, установленном для реконструкции жилых домов;

6. Изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений,

7. Использование лифтов, не приспособленных (не обшитых защитными материалами) для транспортировки строительных материалов и отходов.

8. Использование подземной автостоянки для складирования автомобильных шин, горючих материалов, мебели, строительных материалов и отходов;

9. Загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования.

10. Закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования с участием Службы эксплуатации Управляющей компании с оформлением соответствующих актов скрытых работ.

11. Хранение газовых баллонов объемом свыше 50 литров и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в переустраиваемой квартире (помещении).

12. **Слив в канализацию жидких отходов, содержащих остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение системы канализации.**

13. Установка наружных блоков кондиционеров, антенн спутникового телевидения, камер видеонаблюдения без согласования с КГА и Управляющей компанией.

14. Снос, пересечения коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в квартире (помещении).

15. Отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания.

16. **Требуют обязательного согласования с Управляющей компанией:**

• Проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчером Службы эксплуатации Управляющей компании за 24 часа до начала производства работ.

• Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, по соответствующим заявкам.

• Изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления.

• Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации

## **6. ПОРЯДОК ВВОЗА, СКЛАДИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И ВЫВОЗ МУСОРА, ОБРАЗОВАВШЕГОСЯ ПОСЛЕ РЕМОНТА ПОМЕЩЕНИЯ**

1. Вынос с территории помещения остатков строительных материалов, мусора и имущества допускается только в специально устанавливаемые контейнеры, для сбора и вывоза строительного мусора.

2. Перемещение строительных материалов и оборудования в переустраиваемое помещение осуществляется в упаковке, исключающей запыление, загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования дома и лифтовой кабины.

3. Транспортировка строительных материалов, мебели и оборудования производится в специально оборудованных для этих целей лифтах (обшитых эксплуатирующей организацией защитными материалами).

4. **Не допускается складирование материалов и оборудования:**

• На разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 3 часов;

• На путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных со Службой эксплуатации Управляющей компании.

5. Вывоз строительного мусора осуществляется Управляющей компанией по договору со специализированной организацией, имеющей лицензию на перемещение и утилизацию отходов. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.

6. Не допускается складирование строительного мусора в переустраиваемом помещении и в местах общего пользования дома.

7. Уборку мест кратковременного складирования и маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал Подрядчика, ведущего работы в переустраиваемом помещении. Ответственный представитель Подрядчика обязан в каждом случае произвести приемку-сдачу маршрута до начала, и после окончания перемещения материалов, оборудования, мебели и мусора дежурному персоналу служб охраны и эксплуатации.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПОРЯДКА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИИ**

**7.1 Период проведения ремонтно-строительных работ регламентируется Законом Санкт-Петербурга** «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге», а именно статьей 8 «Нарушение тишины и покоя граждан в ночное время, в выходные и праздничные дни», которая гласит:

1. Использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов, других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, торговых объектах, объектах, в которых оказываются бытовые услуги, услуги общественного питания, услуги рынков, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на защищаемых объектах в Санкт-Петербурге, влечет наложение административного штрафа ....

2. Крики, свист, стук, передвижение мебели, пение, игра на музыкальных инструментах и иные действия, повлекшие нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на защищаемых объектах в Санкт-Петербурге, влечет наложение административного штрафа ....

3. Использование пиротехнических средств (петард, ракетниц и других), повлекшее нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на защищаемых объектах в Санкт-Петербурге, влечет наложение административного штрафа

....

4. Производство ремонтных, разгрузочно-погрузочных работ, за исключением работ по погрузке и вывозу снега, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на защищаемых объектах в Санкт-Петербурге, влечет наложение административного штрафа .

5. Производство строительных работ, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на защищаемых объектах в Санкт-Петербурге, **влечет наложение административного штрафа.**

6. Совершение действий, нарушающих тишину и покой граждан в многоквартирных домах **в выходные и нерабочие общегосударственные праздничные дни с 8.00 до 12.00 часов**, в том числе проведение ремонтных, строительных, погрузочно-разгрузочных и других работ, за исключением действий, направленных на предотвращение правонарушений, предотвращение и ликвидацию последствий аварий, стихийных бедствий, иных чрезвычайных ситуаций, проведение неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности граждан в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также работ по погрузке и вывозу снега и твердых бытовых отходов влечет наложение административного штрафа.

## 9. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ СИСТЕМОЙ ВЕНТИЛЯЦИИ ПОМЕЩЕНИЯ

В жилом здании на двух верхних этажах предусмотрена вытяжная вентиляция с механическим побуждением и для нормальной работы вентиляции должна быть обеспечена постоянная работа вентилятора; на прочих этажах жилого здания – вентиляция с естественным побуждением.

Квартиры обеспечиваются вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах.

Естественная приточная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через открытые оконные створки, через специальные устройства (клапан приточной вентиляции в верхней части окон).

Не допускается заклеивать вентиляционные решетки (каналы) или закрывать их предметами **домашнего обихода.**

**Не допускается занижение диаметра (заужение) проходных отверстий вентиляции.**

Система вентиляции **спроектирована в соответствии с требованиями СНиП 41-01-2003** «Отопление, вентиляция и кондиционирование».

Для обеспечения нормальной работы системы вентиляции Вам необходимо знать некоторые особенности устройства и нормальной эксплуатации:

1. Система вытяжной вентиляции с естественным побуждением для жилых зданий рассчитана на разность удельных весов наружного воздуха температурой 5°C и температурой внутреннего воздуха при расчетных параметрах для холодного периода года;

2. Рециркуляция воздуха ограничивается пределами одной квартиры, занимаемой одной семьей;

3. Приток воздуха осуществляется естественным способом через оконные проемы (положение микропроветривание, металлопластиковые окна);

4. В холодный период года возможна конденсация влаги на холодных конструкциях окон;

5. Ниже приведены оптимальные нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в жилых помещениях.

Таблица №1

Период года	Температура воздуха, ° С	Относительная влажность воздуха, %	Скорость движения воздуха, м/с, не более
Теплый	20 - 22	60 - 30	0,2
	23 - 25	60 - 30	0,3
Холодный и переходные климатические условия	20 - 22	45 - 30	0,2

### Рекомендации по эксплуатации системы вентиляции помещений (квартир).

1. Обеспечьте приток наружного воздуха в помещение (используйте для этих целей режим микропроветривание на металлопластиковых окнах), обеспечивайте температурно-влажностные параметры, указанные в Таблице №1. Особое внимание на температурно-влажностные режимы в помещениях необходимо обращать во время ведения «мокрых» процессов при выполнении отделочных работ, как то: штукатурка поверхностей, выравнивания стен и пола, окраска поверхностей красками на водной основе.

2. При установке декоративных решеток на вентиляционные отверстия обращайте внимание на их соответствие фактическим размерам проема вентиляционного канала. Не разрешается уменьшать размеры отверстия.

3. В санузлах необходимо предусмотреть подрезку нижней части дверных полотен на 2-3 см или установку вентиляционной решетки, для обеспечения постоянного притока воздуха.

### Обратите внимание:

Запрещается устанавливать в вентиляционный канал приточные и вытяжные вентиляторы без разработки части проекта ОВ (отопление и вентиляция) и согласования проекта установленным порядком. Несанкционированная установка вентиляционного оборудования, может привести к нарушению нормальной работы вентиляции в квартирах.

## 10. ПРАВИЛА ПРОКЛАДКИ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ В ПОЛУ ПОМЕЩЕНИЯ

В системе отопления применена двухтрубная горизонтальная система отопления с нижней разводкой. Разводка по квартирам от стояков, расположенных в шахтах в коридоре у лестничных клеток - лучевая с установкой на вводе в каждую квартиру теплосчетчика. Также на узле ввода в каждой квартире устанавливается запорная и балансировочная арматура и сетчатый фильтр. Подключение отопительных приборов - нижнее.

В системе поквартирного отопления проложены полимерные трубы с тепловой изоляцией в стяжке пола на расстоянии примерно 150-400 мм от стен. При проведении ремонтных работ в помещениях учитывайте это обстоятельство для исключения повреждения труб отопления. Схемы разводки инженерных сетей можно получить у технических специалистов в управляющей компании.



## **11. О МЕРАХ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ В ЖИЛЫХ ДОМАХ**

### **11.1. Противопожарные требования. Общие положения.**

1.1. Инструкция о мерах пожарной безопасности в жилых домах является обязательной для исполнения всеми лицами, эксплуатирующими здание, проживающими в жилых домах и квартирах, независимо от принадлежности и форм собственности.

1.2. Ответственность за состояние пожарной безопасности квартир и коммерческих помещений несут собственники этих помещений, а в арендуемых помещениях — арендаторы.

1.3. Нарушение (невыполнение, ненадлежащее выполнение или уклонение от выполнения) требований пожарной безопасности влечет административную, дисциплинарную или иную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.4. При заселении вновь построенных жилых домов все новосёлы после приобретения жилой площади, должны в обязательном порядке соблюдать требования пожарной безопасности в полном объеме.

### **11.2. Противопожарные требования по содержанию территории.**

2.1. На территории жилых домов запрещается:

- производство моек и ремонта автомашин и других транспортных средств, слив бензина и масел;
- устройство свалок горючих отходов;
- устройство костров, сжигание отходов и тары;
- установка контейнеров и загрузка в них отходов вне контейнерных площадок;
- хранение тары с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, а так же баллонов со сжатыми и сжиженными газами.

2.2. Территория объектов, в пределах противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями должна своевременно очищаться от горючих отходов, мусора, тары и т.п.

2.3. Не допускается использовать противопожарные разрывы между зданиями под складирование материалов, стоянку транспорта.

2.4. Дороги, проезды и проходы к зданиям и водоисточникам, используемым для целей пожаротушения, подступы к стационарным пожарным лестницам должны быть всегда свободными, содержаться в исправном состоянии, а зимой быть очищены от снега и льда.

2.5. Территория должна иметь наружное освещение в темное время суток для быстрого нахождения пожарных гидрантов, наружных пожарных лестниц и мест размещения пожарного инвентаря, а так же к входам в здания и сооружения. Места размещения средств пожарной безопасности должны быть обозначены знаками пожарной безопасности.

2.6. Запрещается загораживать, загромождать, парковать автотранспорт на пожарных проездах к дому.

### **11.3. Противопожарные требования к содержанию нежилых этажей и помещений.**

3.1. Наружные пожарные лестницы, слуховые окна и ограждения на крышах должны содержаться в исправном состоянии и быть испытаны на прочность.

3.2. Противопожарные системы и установки (противодымная защита, средства пожарной автоматики, системы противопожарного водоснабжения, противопожарные двери, клапаны и другие защитные устройства в противопожарных стенах и перекрытиях и т.п.) помещений, зданий и сооружений должны постоянно содержаться в исправном состоянии. Устройства для самозакрывания дверей должны находиться в исправном состоянии. Не допускается устанавливать какие-либо приспособления, препятствующие нормальному закрытию противопожарных или противодымных дверей (устройств).

3.3. Двери чердачных помещений, а так же технических этажей и подвалов, в которых не требуется постоянного пребывания людей, должны быть закрыты на замок. На дверях указанных помещений должна быть информация о месте хранения ключей. Окна чердаков, технических этажей и подвалов должны быть остеклены и постоянно закрыты. Приямки у оконных проемов подвальных и цокольных этажей зданий (сооружений) должны быть очищены от мусора и других предметов. Металлические решетки, защищающие указанные приямки, должны быть открывающимися, а запоры на окнах открываться изнутри без ключа.

3.4. Двери на путях эвакуации должны открываться свободно и по направлению выхода из здания. Запоры на

дверях эвакуационных выходов должны обеспечивать людям, находящимся внутри здания (сооружений) возможность свободного их открывания изнутри без ключа.

3.5. Защитный слой штукатурки или другого огнезащитного покрытия конструкций на путях эвакуации и в помещениях должен поддерживаться в хорошем эксплуатационном состоянии.

3.6. Установку вторых входных дверей в квартиры в толще стены допускается производить в случае если не уменьшается расчетная ширина лестничной площадки и не перекрывается выход из соседних квартир.

3.7. В нежилых этажах и помещениях запрещается:

- снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

- снимать доводчики или другие устройства самозакрывания дверей, доводчики должны быть отрегулированы и обеспечивать надежное закрывание дверей;

- производить перепланировку объемно — планировочных решений эвакуационных путей и выходов, в результате которой ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты;

- использовать чердаки, подвалы, цокольные и технические этажи, венткамеры, балконы, лоджии и другие технические помещения для хранения легковоспламеняющихся, горючих жидкостей, баллонов с горючими газами, оборудования, мебели и других предметов;

- размещать в лифтовых холлах, в тамбурах выходов кладовые, устраивать хранение любого инвентаря, материалов;

- заменять армированное стекло обычным в остеклении дверей и фрамуг незадымляемых лестничных клеток;

- устраивать на путях эвакуации турникеты, раздвижные, вращающиеся двери и другие устройства, препятствующие свободной эвакуации людей;

- проводить уборку помещений с применением легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а так же производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;

- оставлять в ночное время неосвещенными лестничные клетки, коридоры общего пользования, световые указатели эвакуационных выходов и мест расположения пожарных кранов, огнетушителей;

- оставлять открытыми шкафы с электрощитками и электроизмерительными приборами;

- устраивать в лестничных клетках и коридорах кладовые, а так же хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и т.п.;

- курить и пользоваться огнем вне специально отведенных мест.

## **11.4. Требования пожарной безопасности к содержанию жилых помещений.**

4.1. В квартирах жилых домов запрещается устраивать различного рода производственные и складские помещения, в которых применяются и хранятся взрывоопасные, взрывопожароопасные и пожароопасные вещества и материалы.

4.2. Запрещается хранение легковоспламеняющихся, горючих жидкостей и баллонов с горючим газом на балконах и лоджиях.

4.3. При использовании установок для сжигания горючих газов запрещается:

- эксплуатация газовых приборов при утечке газа;

- присоединение деталей газовой аппаратуры с помощью искрообразующего инструмента;

- проверка герметичности соединений с помощью открытого пламени ( в том числе спички, зажигалки, свечи);

- проводить ремонт наполненных газом баллонов;

- пользоваться неисправными газовыми приборами;

- оставлять незакрытыми краны газовых приборов;

- устанавливать (размещать) мебель и другие горючие предметы и материалы на расстоянии от бытовых газовых приборов менее 0,2 метра по горизонтали и менее 0,7 метра по вертикали;

- использовать газовые плиты для отопления помещений.

4.4. Запрещается производить переустройство инженерного оборудования, перепланировки квартир, которые ведут к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций и не отвечающие противопожарным требованиям.

4.5. Не допускается остекление балконов и лоджий, используемых в качестве второго эвакуационного выхода из квартир секционного типа.

4.6. Запрещается производить чистку мебели, ремонтные, реставрационные работы, а так же чистку одежды с применением легковоспламеняющихся жидкостей.

4.7. В жилых квартирах новогодние елки должны устанавливаться на устойчивом основании, на безопасном расстоянии от нагревательных приборов, с обязательным соблюдением мер предосторожности при пользовании иллюминационными украшениями.

4.8. Около новогодних елок при включенной иллюминации не разрешается оставлять малолетних детей без надзора взрослых.

4.9. Иллюминация елок должна быть выполнена с соблюдением действующих правил и норм. Запрещается украшать елку свечами, фейерверками, целлулOIDными игрушками, ватой, марлей, не пропитанными огнезащитными составами. Запрещается применять свечи, хлопушки и зажигать фейерверки в непосредственной близости от елки и гораемых материалов.

## **11.5. Требования пожарной безопасности к системам вентиляции.**

5.1. Эксплуатационный и противопожарный режим работы систем вентиляции должен определяться рабочими инструкциями. В этих инструкциях должны предусматриваться: меры пожарной безопасности, сроки очистки воздуховодов, фильтров, огнезадерживающих клапанов и др. оборудования, а так же порядок действия обслуживающего персонала при возникновении пожара или аварии.

5.2. Дежурный персонал обязан проводить плановые профилактические осмотры и принимать меры к устранению любых неисправностей или нарушений режима работы, могущих послужить причиной возникновения или

распространения пожара.

5.3. При эксплуатации систем вентиляции не разрешается допускать к работе лиц, не прошедших специального обучения и не получивших соответствующих квалификационных удостоверений.

5.4. Хранение в вентиляционных камерах и шахтах какого-либо оборудования и материалов не допускается. Двери вентиляционных камер и шахт должны быть закрыты на замок.

## **11.6. Требования пожарной безопасности к электроустановкам.**

6.1. При эксплуатации электрических сетей зданий и сооружений с периодичностью не реже одного раза в 3 года должен производиться замер сопротивления изоляции токоведущих частей силового и осветительного оборудования, результаты замеров оформляются соответствующим актом (протоколом).

6.2. Светильники общего пользования жилых домов должны подвергаться периодическому осмотру и очистке от пыли не реже 2-х раз в год.

6.3. Выключатель электроэнергии чердачных и подвальных помещений должен располагаться за их пределами.

6.4. Объемные самосветящиеся знаки пожарной безопасности с автономным питанием и от электросети, используемые на путях эвакуации (в том числе световые указатели «Эвакуационный выход»), должны постоянно находиться в исправном состоянии.

6.5. При эксплуатации действующих электроустановок запрещается:

- использовать приемники электрической энергии (электроприемники) в условиях, не соответствующих требованиям завода-изготовителя или имеющие неисправности, которые в соответствии с инструкцией по эксплуатации могут привести к пожару, а так же эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией;

- пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями;

- соединять жилы электропроводов скруткой;

- оберывать электролампы бумагой, тканью и другими горючими материалами, а так же эксплуатировать светильники со снятыми колпаками (рассеивателями), предусмотренными конструкцией светильника;

- эксплуатировать электроприборы при отсутствии или неисправности терморегуляторов, предусмотренных конструкцией;

- оставлять без присмотра включенные в сеть электроустановки и электротехнические изделия, если это не обусловлено их функциональным назначением и (или) предусмотрено требованиями инструкций по эксплуатации;

- применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы, использовать некалибранные плавкие вставки или другие самодельные аппараты защиты от перегрузки и короткого замыкания;

- располагать светильники на расстоянии менее 0,5 м от горючих конструкций и материалов;

- устраивать кладовки и мастерские в помещениях распределительных устройств и щитов;

- размещать у электрощитов, электродвигателей и пусковой аппаратуры горючие и легковоспламеняющиеся вещества и материалы.

## **11.7. Порядок действий собственников помещений при пожаре.**

7.1. В случае возникновения пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры ит.п.) каждый гражданин обязан:

- немедленно сообщить об этом по телефону «112» в пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес, место возникновения пожара, а так же сообщить свою фамилию);

- принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей;

- организовать встречу подразделений пожарной охраны и оказать помощь в выборе кратчайшего пути для подъезда к очагу пожара;

- по прибытии пожарного подразделения проинформировать руководителя тушения пожара: о конструктивных особенностях объекта, прилегающих строений и сооружений; количестве и пожароопасных свойствах химических веществ, материалов, изделий, а так же других сведениях, необходимых для успешной ликвидации пожара.

7.2 Собственники имущества, лица, уполномоченные владеть, пользоваться или распоряжаться имуществом, в том числе руководители и должностные лица предприятий, лица, в установленном порядке назначенные ответственными за обеспечение пожарной безопасности, прибывшие к месту пожара, обязаны:

- продублировать сообщение о возникновении пожара в пожарную охрану и поставить в известность вышестоящее руководство, диспетчера, ответственного дежурного по объекту;

- в случае угрозы жизни людей немедленно организовать их спасение, используя для этого имеющиеся силы и средства;

- проверить включение в работу автоматических систем противопожарной защиты (оповещения людей о пожаре, пожаротушения, противодымной защиты);

- при необходимости отключить электроэнергию (за исключением систем противопожарной защиты), выполнить другие мероприятия, способствующие предотвращению развития пожара и задымления помещения.

## **12. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ЛИФТОМ С АВТОМАТИЧЕСКИМ ПРИВОДОМ ДВЕРЕЙ**

---

Для вызова кабины нажмите кнопку вызывного аппарата.

Если вызов принят, загорается индикатор.

После автоматического открывания дверей убедитесь, что кабина находится перед Вами.

Войдя в кабину, нажмите кнопку нужного Вам этажа, двери закроются автоматически, и кабина придет в движение.

Если двери закрылись после нажатия кнопки нужного этажа, а кабина не пришла в движение, для открытия дверей нажмите кнопку этажа, на котором находится кабина или кнопку «СТОП» (при ее наличии) или кнопку «ДВЕРИ», при этом двери автоматически откроются для выхода.

При перевозке ребенка в коляске: возьмите его на руки, войдите в кабину, а потом ввезите коляску. При выходе сначала вывезите коляску, а затем выходите сами с ребенком на руках.

При поездке взрослых с детьми, первыми в кабину лифта должны входить взрослые, а затем дети. При выходе первыми выходят дети.

Для вызова технического персонала нажмите кнопку «ВЫЗОВ» и, сообщите необходимую информацию диспетчеру и выполняйте его указания.

Кнопка «СТОП» (в случае ее наличия) служит для экстренной остановки кабины.

Кнопка «ДВЕРИ» (в случае ее наличия) служит для открывания и удерживания двери в открытом состоянии.

При движении вниз кабина лифта может останавливаться на промежуточных этажах для посадки других пассажиров.

При поездке с собаками, входя и выходя из кабины, держите её за ошейник.

Перевозка крупногабаритных грузов допускается только в присутствии обслуживающего персонала.

### **ВНИМАНИЕ!**

**При остановке кабины между этажами не пытайтесь самостоятельно выйти из неё - ЭТО ОПАСНО!**

**Нажмите кнопку «ВЫЗОВ», сообщите о случившемся диспетчеру и выполните его указания.**

### **При пользовании лифтом ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

1. Пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых.
2. Пользоваться лифтом, если кабина задымлена или ощущается запах гари.
3. Курить в кабине лифта, перевозить взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и ядовитые грузы.
4. Проникать в шахту и приямок лифта.
5. Ввозить в кабину или выталкивать из неё коляску с ребёнком.
6. Перегружать лифт.
7. Открывать вручную двери шахты лифта.

**БЕРЕГИТЕ ЛИФТ! ЛИФТ СОХРАНЯЕТ ВАШЕ ЗДОРОВЬЕ!**

**Неукоснительно соблюдайте Правила пользования лифтом !**

## **13. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ «СИСТЕМОЙ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ» ПОМЕЩЕНИЯ**

Система электроснабжения Вашего помещения спроектирована **в соответствии с требованиями ПУЭ и СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».**

Для обеспечения нормальной работы электроснабжения помещения **Вам необходимо знать некоторые особенности устройства и нормальной эксплуатации.**

1. Мощность (активная) квартир составляет:
  - однокомнатных – 11кВт;
  - двухкомнатных – 13 кВт;
  - трехкомнатных - 13 кВт;
  - четырехкомнатных – 15 кВт.
2. Номинальные значения защитных и коммутационных аппаратов выбраны, исходя из выделенной мощности на квартиру. Самостоятельно менять данное оборудование с другими характеристиками **НЕ ДОПУСКАЕТСЯ**.
3. Не допускается увеличивать суммарную мощность электроприемников в квартире выше выделенной мощности.
4. Электропитание кухонных плит в квартирах выполнено на напряжение 220/380В по трехфазной системе. При выборе электроплит (варочных панелей и духовых шкафов) учитывайте данное напряжение. Подключать электроплиты, рассчитанные для работы на напряжение 220 В **НЕ РЕКОМЕНДУЕТСЯ**, так как в этом случае будет большая перегрузка фаз.
5. Переустройство системы электроснабжения Вашей квартиры допускается только при получении разрешения в МВК района на основании проекта, разработанного проектной организацией, имеющей соответствующий допуск к выполнению работ СРО.

**Управляющая компания отвечает за правильную эксплуатацию и бесперебойную подачу напряжения на электроустановку жилого дома:**

- главный распределительный щит;
- коммунальное освещение мест общего пользования;
- энергоснабжение лифтов;
- индивидуальные тепловые пункты и другие агрегаты.

**Владельцы жилых помещений отвечают за правильную эксплуатацию электроустановки жилых помещений (квартир).**

### **Категорически запрещается:**

- изменять схему электроснабжения;
- заменять и увеличивать количество автоматических выключателей внутри квартирного щитка;
- срывать пломбы на электросчетчике;
- не допускать одновременной работы электрических потребителей, превышающих выделенную на жилое помещение мощностей;

В случае нарушения эксплуатации электрической установки и создания аварийной ситуации, владелец за свой счет восстанавливает работоспособность электрических установок.

## **14. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ КВАРТИРНЫМИ ПРИБОРАМИ УЧЕТА ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ**

В системе отопления Ваших квартир установлены счетчики тепловой энергии «Пульс СТК-15 И».

Квартирные приборы учёта тепловой энергии находятся в коридорах этажных площадок в тепловых нишах.

На собственника помещения законом возложена обязанность ежемесячно снимать и подавать показания индивидуальных (квартирных) счетчиков тепловой энергии для учета, анализа и дальнейших расчетов за потребление тепловой энергии. Показания счетчиков идут нарастающим итогом.

### **Для снятия показаний квартирных приборов учета тепловой энергии:**

1. Записать значение отображенной на дисплее потребленной тепловой энергии.
2. Передать показания в управляющую компанию.

## **15. ОСОБЕННОСТИ ОТОПЛЕНИЯ, ПРИГОТОВЛЕНИЯ ГВС И НАЧИСЛЕНИЯХ ПЛАТЫ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ**

---

### **16.1. Особенности приготовления ГВС и начислениях платы собственникам помещений по горячему водоснабжению (ГВС) в жилых домах**

Теплоснабжение домов осуществляется по договору с ГУП «ТЭК СПб» по двухтрубной системе закрытого типа, с независимыми контурами отопления, вентиляции и ГВС. Это означает, что горячая вода в доме не подается напрямую из тепловой сети, а **приготавливается с использованием внутридомовых теплообменников**. В этих теплообменниках происходит нагрев холодной водопроводной воды, подаваемой в дома по договору с ГУП «Водоканал СПб».

В соответствии с требованиями п.54 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 от 06 мая 2011 года, «В случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расчет размера платы для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из объема коммунального ресурса, использованного в течение расчетного периода при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (далее - использованный при производстве коммунальный ресурс), и тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс...»

Размер платы потребителя за коммунальную услугу по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) определяется как **сумма 2-х составляющих**:

- производение **объема** потребленной потребителем горячей воды, приготовленной исполнителем, и **тарифа на холодную воду**,
- стоимость коммунального ресурса, использованного для подогрева холодной воды при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению, отнесенная на потребителя в каждом жилом и нежилом помещении пропорционально объему горячей воды, потребленному за расчетный период в жилом или нежилом помещении..» (**потребленная тепловая энергия**)

### **16.2 Особенности отопления и начислениях платы собственникам помещений и мест общего пользования**

Отопление жилых и нежилых помещений в вышеуказанных домах осуществляется от автоматических индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) с погодным регулированием, расположенных в технических помещениях дома. Теплоснабжение домов осуществляется по договору с ГУП «ТЭК СПб» по двухтрубной системе закрытого типа, с независимыми контурами отопления, вентиляции и ГВС. Регулирование температуры в помещениях производится в ИТП автоматически в соответствии с заданным температурным графиком в зависимости от температуры наружного воздуха и температуры теплоносителя, подаваемого в дома.

Регулирование количества теплоносителя внутри помещений может выполняться собственником помещения посредством терморегуляторов, установленных на каждом квартирном приборе отопления.

Учёт потребленной домами тепловой энергии производится на узлах учета тепловой энергии и ежемесячно передается в ГУП «ТЭК СПб» для формирования счета и счет фактуры, направляемых в адрес Абонента. Управляющая компания на основании полученных от ГУП ТЭК счета и счёт – фактуры производит начисления непосредственно потребителям тепловой энергии - собственникам помещений.

### **16.3 В квитанциях на оплату коммунальных услуг указывается:**

**горячее водоснабжение** – по тарифу используемой **холодной воды**

(за 1 м<sup>3</sup>) x потреблённый объем ГВС + тариф тепловой энергии (за 1 гкал) x  
объем потребленной для нагрева воды тепловой энергии.

**отопление** – по тарифу потребленной домом тепловой энергии (за 1 гкал.) x

объем потребленной для отопления тепловой энергии пропорционально  
занимаемой площади собственниками.

В плату за коммунальную услугу по отоплению и горячему водоснабжению, произведенную исполнителем с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не включаются расходы на содержание и ремонт такого оборудования. Расходы на содержание и ремонт такого оборудования подлежат включению в плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

## **16. ПРАВИЛА ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ КВАРТИРНЫХ ПРИБОРОВ УЧЁТА (ХВС, ГВС, ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ И ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ)**

---

В соответствии с требованиями п.81 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 года:

«п.81. Оснащение жилого или нежилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена, поверка приборов учёта должны быть обеспечены **собственником жилого или нежилого помещения**».

**Ввод установленного прибора учета в эксплуатацию**, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета – это опломбировка прибора учета и составления акта, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, осуществляется исполнителем коммунальных услуг на основании письменной **заявки собственника** жилого или нежилого помещения, поданной исполнителю.

Таким образом, Вам необходимо обратиться **с заявлением** на имя управляющего кварталом, для ввода в эксплуатацию квартирных приборов учёта (опломбировки прибора учета и составления акта):

- Прибора учёта расхода электрической энергии;
- Прибора учёта расхода тепловой энергии;
- Прибора учёта расхода холодной воды (ХВС);
- Прибора учёта расхода горячей воды (ГВС);

Обращаем Ваше **внимание** на необходимость **обязательной установки обратных клапанов** при подсоединении к ХВС и ГВС электрических бойлеров, гигиенических душей и биде для исключения подмеса холодной воды в горячую и наоборот и, как следствие, понижение температуры ГВС во всем стояке секции.

## 17. ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ОКОННЫХ И БАЛКОННЫХ ДВЕРНЫХ БЛОКОВ ИЗ ПВХ ПРОФИЛЯ

### 2. Правила эксплуатации.

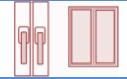
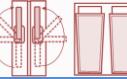
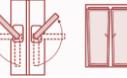
#### 1.1. Требования безопасности.

Для безопасной эксплуатации оконных конструкций необходимо выполнять следующие правила:

- Запрещается прикладывать чрезмерные усилия к элементам окна (например, навешивать тяжести на створку и т.п.)
- Запрещается класть под створку окна или в проём между створкой и коробкой посторонние предметы.
- Не допускайте нажима створки на оконные откосы при её открывании.
- При ветре и сквозняке окна и балконные двери должны быть закрыты или зафиксированы ограничителями открывания.
- Также обращаем Ваше внимание на опасность защемления рук между створкой и коробкой (в момент их нахождения в проёме).
- При мойке оконных блоков, имеющих не открывающиеся (глухие) створки, соблюдайте требования техники безопасности.
- Не допускайте механического воздействия на поверхности стекла и ПВХ – профиля.

#### 1.2 Эксплуатация изделий.

На рисунках показаны положения ручки для различных режимов работы створки.

	Створка оконной конструкции закрыта
	Створка оконной конструкции полностью открыта
	Створка оконной конструкции открыта в режиме проветривания
	Створка оконной конструкции открыта в режиме щелевого проветривания (микропроветривания). Данная опция предусмотрена в специально оговоренных случаях.

Все операции с оконной ручкой следует проводить без чрезмерных усилий и только при закрытой створке.

#### Обратите внимание!

Если в результате неправильной эксплуатации створка повисла на нижней петле и откинутых ножницах, не пугайтесь!

Для восстановления нормального функционирования окна проделайте следующие операции (возможно, Вам потребуется помочь второго человека):

- а. Надавите (или попросите помощника) на откинутый край створки перпендикулярно к ее поверхности, чтобы верхний угол створки подошел к петле;
- б. Поверните ручку в горизонтальное положение, Ножницы на створке и раме должны соединиться.

### 2. Уход за изделиями.

#### 2.1. Общие положения.

**Для поддержания правильного функционирования изделий необходимо регулярно, два раза в год, проводить периодическое обслуживание оконных конструкций.** Вы можете сделать это самостоятельно, но лучше обратиться к специалистам завода изготовителя. Обслуживание оконных конструкций производится на коммерческой основе.

К периодическому обслуживанию изделий относится:

- Смазка подвижных элементов фурнитуры.
- Очистка водоотводящих (дренажных) отверстий от грязи.
- Осмотр и очистка резинового уплотнения.
- Осмотр крепежных элементов.

Для более качественного ухода за окнами рекомендуется использовать специальные средства по уходу за окнами ПВХ, которые можно приобрести в офисах продаж пластиковых окон. Стандартный набор состоит из 3-х специальных компонентов:

- Средство по уходу за ПВХ – профилем с регенерирующими свойствами.
- Средство для смазки фурнитуры.
- Средство по уходу за резиновыми уплотнителями.

## **2.2. Уход за ПВХ – профилем.**

По своему химическому составу ПВХ – профиль устойчив к атмосферным воздействиям и многим химическим соединениям, однако недостаточно устойчив к воздействию кислотных растворов и растворителей. Поэтому окна из ПВХ – профилей необходимо мыть обычным мыльным раствором или специальными моющими средствами, не содержащими растворителей, кислот или абразивных веществ. При использовании средства по уходу за профилем из специальной аптечки взболтайте его перед использованием, нанесите на влажную не цветную ветошь и протрите все доступные поверхности профиля.

## **2.3. Уход за фурнитурой.**

Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнения или окрашивания. Для увеличения срока её использования и сохранения безупречного внешнего вида не менее 2-х раз в год смазывать все движущие составные части маслом, не содержащим смол. Не допускается применение чистящих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие фурнитуры.

## **2.4. Уход за резиновыми уплотнителями.**

Уплотнители изготовлены из современного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению. Для сохранения его эластичности необходимо два раза в год очищать резиновое уплотнение от грязи и протирать специальными средствами, при этом используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. После этого уплотнения останутся эластичными и водоотталкивающими. Резиновые уплотнители не должны соприкасаться с концентрированными чистящими средствами или масляными субстанциями.

## **3. Балконы и лоджии.**

В современных зданиях применяется остекление балконов и лоджий. Пространство остеклённых лоджий и балконов не является «тёплым» помещением, где соблюдаются все требования для жилого помещения. Такое остекление выполняет роль современной декоративной оболочки здания, а также снижает влияние ветра и дождя на внешние стены.

**КОНСТРУКЦИЯ ОСТЕКЛЕННЫХ БАЛКОНОВ** выполнена из нетермоизолированных алюминиевых профилей. Заполнение проёмов витражей выполнено из стекла.

Конструкцией витража предусмотрены влагоотводящие каналы и отверстия, которые можно увидеть на алюминиевом профиле, открыв створку. Их необходимо прочищать не реже одного раза в год. Если вода не будет отводиться беспрепятственно, она будет попадать внутрь через внутренний контур уплотнений.

**ОКОННЫЕ СТВОРКИ** нельзя открывать при сильном ветре. Уходя из квартиры закрывайте и надежно фиксируйте все створки. Не открывайте створки во время дождя. Не разрешается подкладывать под открытую створку посторонние предметы, ограничивающие или фиксирующие открывание — это может привести к деформациям петель.

Запрещается прикреплять к створкам предметы — это может повредить конструкции створки. При открывании или закрывании створок не прилагайте значительных усилий. Не производите регулировку механизмов створок самостоятельно.

**ОКОННАЯ ФУРНИТУРА СТВОРОК** может быть поворотной или раздвижной. Для открывания поворотных створок переведите ручку в горизонтальное положение, и потяните створку на себя. Закрывание в обратном порядке. У раздвижной створки добавляется режим проветривания. Для перевода створки в режим проветривания сдвиньте ее на необходимую величину. При открытии поворотной створки для проветривания рекомендуется зафиксировать открытую створку.

В КОНСТРУКЦИЯХ окон применены резиновые уплотнители. Они изготовлены из современного эластичного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению и износу. Для продления срока его эксплуатации, т.е. сохранения эластичности и способностью задерживать сквозняки и ливни, необходимо один-два раза в год очищать их от грязи и протирать специальными средствами (силиконосодержащие смазки). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. При соблюдении этих рекомендаций конструкции останутся эластичными и водоотталкивающими.

**ЗАГРЯЗНЕНИЯ НА КОНСТРУКЦИЯХ** можно удалять с помощью обычного моющего средства, которое не содержит абразивных веществ и растворов. Стеклянные поверхности рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги можно удалить резиновой щеткой или насухо вытереть поверхность салфеткой.

**ЛОДЖИИ** и **БАЛКОНЫ** являются летними нежилыми помещениями и проектом на них не предусмотрена улучшенная отделка и утепление конструкции.

### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- самостоятельно вмешиваться в конструкцию витражного остекления с целью утепления и т.д. Это может привести к нарушению герметичности стыковочных элементов, ухудшению вентиляции помещений, утяжелению всей конструкции витражного остекления, и, как следствие, возможна деформация конструкции;

- производить какие-либо действия с элементами и узлами крепления витражей.

- Категорически запрещается самостоятельный демонтаж створок во избежание несчастных случаев вследствие их выпадения;

- устанавливать различные крепежные изделия в алюминиевую конструкцию;

- использовать витражную конструкцию в качестве заземляющего контура электроустановок.

**ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ НА ЭЛЕМЕНТЫ КОНСТРУКЦИИ, ПОДВЕРГШИЕСЯ ПОСТОРОННЕМУ ВМЕШАТЕЛЬСТВУ И МЕХАНИЧЕСКИМ ПОВРЕЖДЕНИЯМ.**

КОНСТРУКЦИЯ ВИТРАЖНОГО ОСТЕКЛЕНИЯ не имеет теплосберегающих свойств. В холодный период времени, при проникновении на балкон (лоджию) из жилых помещений тёплого и влажного воздуха, на холодных поверхностях наружных конструкций будет происходить интенсивное конденсирование влаги с её дальнейшим превращением в лёд. Это не свидетельствует о дефекте конструкции, а является следствием неправильной эксплуатации.

Чтобы избежать появления конденсата необходимо либо не допускать попадания тёплого и влажного воздуха из квартиры на балкон (лоджию), либо дать ему уйти за пределы остекления - открыть створки витражного остекления.

Насколько и как открыть створки - подбирается экспериментом в каждой квартире самостоятельно. Нельзя удалять образовавшийся на стёклах лёд путём быстрого оттаивания (при помощи горячей воды, фена и пр.), так как это приведёт к разрушению стекла. Утепление Вашего балкона (лоджии) ведёт к нарушению теплового режима перекрытий или стен соседних с Вами балконов и, как следствие, вызовет конденсат влаги и протечки на этих балконах.

Если Вы оставили створки витражного окна в открытом положении во время интенсивных атмосферных осадков, то дождевая вода или снег, попавшие на Ваш балкон (лоджию), приведут к протечкам в Вашу и ниже расположенные квартиры. Будьте внимательны, уходя из дома не оставляйте окна открытыми. Подобные протечки могут происходить при влажной уборке с применением обильного количества воды или сушке большого количества плохо отжатого белья.

НАЦЕЛЬНИКИ, применяемые в витражных конструкциях, не предназначены для герметизации внутреннего балконного пространства от влаги, не являются препятствием для проникновения воздуха. Их основное предназначение - предотвращение поэтажного распространения открытого огня через витражи при пожаре. Циркуляция воздуха во внутреннем пространстве витражей должна осуществляться свободно по всему «вентилируемому фасаду» здания для выравнивания температурных характеристик витражных конструкций и удаления излишней влажности воздуха.

## **18. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ВНЕШНЕГО БЛАГОУСТРОЙСТВА ДОМА И ПРИЛЕГАЮЩИХ ТЕРРИТОРИЙ**

---

**Собственник помещения не производит, а организация по обслуживанию жилищного фонда следит за недопущением:**

- загромождения балконов предметами домашнего обихода (мебелью, тарой, дровами и другими);
- вывешивания белья, одеял, ковров и прочих предметов на свободных земельных участках, выходящих на городской проезд;
- мытья автомашин на придомовой территории;
- самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования, балконов и лоджий;
- окрашивания оконных переплетов с наружной стороны краской (использования цвета пластиковых окон), отличающихся по цвету от установленного для данного здания;
- загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком, золой и другими отходами;
- выливания во дворы помоев, выбрасывание пищевых и других отходов, мусора, а также закапывания или сжигания его во дворах;
- крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.
- складирования тары торговых организаций и других арендаторов, размещенных в жилых домах, на открытой территории домовладения.

**Кратковременная укладка строительных материалов** на территории домовладения **допускается при условии** сохранения пожарных проездов, сохранности зеленых насаждений и не затенения окон жилых помещений.

## **19. ПРАВИЛА ОРГАНИЗАЦИИ УБОРКИ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ ДОМА**

---

**Крупногабаритные отходы:** старая мебель, велосипеды, остатки от текущего ремонта квартир и т.п. - **должны собираться на специально отведенных площадках или в бункеры**-накопители и по заявкам организаций по обслуживанию жилищного фонда **вывозиться** мусоровозами для крупногабаритных отходов или обычным грузовым транспортом.

**Сжигание всех видов отходов** на территории домовладений и в мусоросборниках **запрещается**.

## **20. ПРАВИЛА ОЗЕЛЕНЕНИЯ И БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДОМА**

---

Озеленение территорий выполняется после очистки последней от остатков строительных материалов, мусора, прокладки подземных коммуникаций и сооружений, прокладки дорог, проездов, тротуаров, устройства площадок и оград.

**Пересадка или вырубка** деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения **не допускается**.

Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечивается организацией по обслуживанию жилищного фонда или на договорных началах - специализированной организацией.

**На озелененных территориях запрещается:**

- складировать любые материалы;
- ходить, сидеть и лежать на газонах (исключая луговые), устраивать игры;
- разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;
- подвешивать на деревьях гамаки, качели, веревки для сушки белья, забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, флаговые гирлянды, колючую

проводок и другие ограждения, которые могут повредить деревьям;

- добывать из деревьев сок, смолу, делать надрезы, надписи и наносить другие механические повреждения;

- проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;

- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).

## 21. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ СИСТЕМОЙ КОНТРОЛЯ И УПРАВЛЕНИЯ ДОСТУПОМ

---

Система контроля и управления доступом (далее СКУД) представляет собой совокупность технических средств, обеспечивающих ограничение прохода и перемещения людей, как по территории жилого комплекса, так и в помещениях жилого дома, а также для обеспечения несанкционированного проникновения и прохода.

Видеодомофонная связь представляет собой совокупность технических средств, с помощью которых абонент может идентифицировать посетителя визуально и по голосу, и дистанционно управлять дверью/воротами, предоставляя ему доступ на охраняемую территорию/в помещение.

### 1 ТИП

Тип точки доступа: Односторонняя

- Дистанционный считыватель на входе;
- Кнопка выхода на выходе;
- Электромагнитный замок на двери/калитке;
- Зеленая кнопка аварийного открывания двери на выходе из помещения.

#### Процедура входа/выхода:

##### ВХОД

1. Исходная позиция - дверь закрыта, электромагнитный замок закрыт;

2. Предъявление персональной карты-пропуска дистанционному считывателю на входе;

##### В случае разрешения на проход:

3. Замок открывается, на дистанционном считывателе появляется индикация разрешения входа (загорается зеленый свет), также включается звуковой сигнал;

4. Вход посетителя в помещение/на территорию;

5. Дверь/калитка закрывается, система переходит в исходное состояние;

##### В случае запрета на проход:

6. Дверь закрыта, замок находится в исходном состоянии.

##### ВЫХОД

##### Выход из помещения:

1. Исходная позиция - дверь закрыта, электромагнитный замок закрыт;

2. Нажатие на кнопку «ВЫХОД»;

3. Замок открывается;

4. Выход посетителя из помещения;

5. Дверь закрывается, система переходит в исходное состояние.

### ВАЖНО!!!

В случае аварийной ситуации (например, при пожаре) выход из помещения может осуществляться при нажатии кнопки аварийного открывания дверей (зеленая кнопка). В этом случае дверь разблокируется автоматически на неограниченное время.

### 2 ТИП

Тип точки доступа: Односторонняя

- Дистанционный считыватель или вызывная панель на входе;
- Кнопка выхода на выходе;
- Электромагнитный замок на двери;
- Кнопка аварийного открывания двери на выходе из помещения.

#### Процедура входа/выхода:

##### ВХОД

##### 1 вариант (выстроенный в вызывную панель считыватель)

1. Исходная позиция - дверь закрыта, электромагнитный замок закрыт;

2. Предъявление персональной карты-пропуска дистанционному считывателю, установленному в корпусе вызывной панели на входе;

##### В случае разрешения на проход:

3. Замок открывается, на дисплее появляется индикация разрешения входа, также включается звуковой сигнал;

4. Вход посетителя в помещение;

5. Дверь закрывается, система переходит в исходное состояние.

##### В случае запрета на проход:

6. Дверь закрыта, замок находится в исходном состоянии.

##### 2 вариант (вызов абонента с помощью вызывной панели)

1. Исходная позиция - дверь закрыта, электромагнитный замок закрыт;

2. Вызов абонента с помощью вызывной панели путем набора кодонаборной комбинации, соответствующей номеру предполагаемой квартиры;

3. Поступление вызова на видеодомофон, расположенного в квартире абонента;
4. Абонент идентифицирует посетителя визуально и по голосу, и, при необходимости, разрешает/запрещает доступ в охраняемое помещение.

В случае разрешения на проход:

5. Открывается замок;
6. Вход посетителя в помещение
7. Дверь закрывается, система переходит в исходное состояние.

В случае запрета на проход:

8. Связь прерывается;
9. Дверь закрыта, замок находится в исходном состоянии.

### **3 Вариант (вызов диспетчера с помощью вызывной панели)**

1. Исходная позиция - дверь закрыта, электромагнитный замок закрыт;
2. Вызов диспетчера с помощью вызывной панели путем нажатия на кнопку, расположенную в левом нижнем углу на клавиатуре вызывной панели;
3. Поступление вызова на видеодомофон, расположенного в помещении диспетчера;
4. Диспетчер идентифицирует посетителя визуально и по голосу, и, при необходимости, разрешает/запрещает доступ в охраняемое помещение.

В случае разрешения на проход:

5. Открывается замок;
6. Вход посетителя в помещение
7. Дверь закрывается, система переходит в исходное состояние.

В случае запрета на проход:

8. Связь прерывается;
9. Дверь закрыта, замок находится в исходном состоянии.

## **ВЫХОД**

Выход из помещения:

1. Исходная позиция - дверь закрыта, электромагнитный замок закрыт;
2. Нажатие на кнопку «ВЫХОД»;
3. Открывается замок;
4. Выход посетителя из помещения;
5. Дверь закрывается, система переходит в исходное состояние.

## **ВАЖНО!!!**

В случае аварийной ситуации (например, при пожаре) выход из помещения может осуществляться при нажатии кнопки аварийного открывания дверей (зеленая кнопка). В этом случае дверь разблокируется автоматически на неограниченное время.

## **3 ТИП**

Тип точки доступа: Двусторонняя

- Дистанционный считыватель на входе;
- Дистанционный считыватель на выходе;
- Электромагнитный замок на двери;
- Кнопка аварийного открывания двери на выходе из помещения.

Процедура входа/выхода:

### **ВХОД/ВЫХОД**

1. Исходная позиция - дверь закрыта, Электромагнитный замок закрыт;

2. Предъявление персональной карты-пропуска дистанционному считывателю на входе/выходе;

В случае разрешения на проход:

3. Замок открывается, на дистанционном считывателе появляется индикация разрешения входа/выхода, включается звуковой сигнал;

4. Вход/выход посетителя в помещение/из помещения;

5. Дверь закрывается, система переходит в исходное состояние.

В случае запрета на проход:

Дверь закрыта, замок находится в исходном состоянии.

## **ВАЖНО!!!**

В случае аварийной ситуации (например, при пожаре) выход из помещения может осуществляться при нажатии кнопки аварийного открывания дверей (зеленая кнопка). В этом случае дверь разблокируется автоматически на неограниченное время.

## **АЛГОРИТМ ПРОЕЗДА НА ТЕРРИТОРИЮ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА**

### **1 ТИП**

Проезд на закрытую территорию жилого комплекса допускается только для проезда автомобилей ММГН, коммунальных служб и спецтранспорта.

Для разграничения прав доступа проезда на территорию на воротах установлены приводы распашных ворот и шлагбаумы. С каждой стороны ворот стоят оранжевые стойки с вызывными панелями.

Предполагается, что распашные ворота будет открывать/закрывать диспетчер в ручном режиме с помощью кнопочного поста. В автоматическом режиме работают только шлагбаумы, причем алгоритм въезда на территорию аналогичен алгоритму выезда.

### **1 вариант (Брелок)**

1. Исходная позиция - ворота открыты, шлагбаум закрыт;
2. Нажатие на брелок дистанционного открывания шлагбаума на въезде;
- В случае разрешения на проезд:
3. Шлагбаум открывается;
4. Проезда автомобиля на территорию;
5. Закрытие шлагбаума. Система переходит в исходное состояние
- В случае запрета на проезд:
7. Ворота закрыты, система находится в исходном состоянии.

### **2 вариант (Вызывная панель)**

1. Исходная позиция - ворота открыты, шлагбаум закрыт;
2. Вызов диспетчера с помощью вызывной панели путем нажатия на кнопку;
3. Поступление вызова на видеодомофон, расположенного в помещении диспетчера;
4. Диспетчер идентифицирует посетителя визуально и по голосу, и, при необходимости, разрешает/запрещает доступ на территорию объекта.
- В случае разрешения на проезд:
5. Шлагбаум открывается;
6. Въезд посетителя на территорию;
7. Шлагбаум закрывается, система переходит в исходное состояние.
- В случае запрета на проезд:
8. Связь прерывается;
9. Шлагбаум закрывается, система находится в исходном состоянии

## **22. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕЖИЛЫМИ (КОММЕРЧЕСКИМИ) ПОМЕЩЕНИЯМИ**

---

### **23.1. Общие положения**

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Закона РФ от 07.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей»; действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в жилых и нежилых помещениях, осуществляемых самим Собственником (арендатором) или привлеченными им третьими лицами, Собственник (арендатор) обязуется принять к исполнению данные Правила по эксплуатации нежилых помещений.

Согласно статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник (арендатор) несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. После подписания акта приема-передачи нежилого помещения собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию нежилых помещений.

Требования к содержанию жилых помещений и помещений общественного назначения:

Запрещается:

- использование помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;
- хранение и использование в помещениях веществ и предметов, загрязняющих воздух;
- выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышения уровня шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях.
- самовольно устанавливать сплит-системы и спутниковые антенны на кровле или фасадах зданий.
- останавливать и оставлять автомобили и другие транспортные средства на проезжей части дворовых проездов за исключением специально обозначенных мест стоянки.

Данная инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью рекомендаций Застройщика по обслуживанию Объекта недвижимости и общедолевого имущества на основании действующих законных актов и регламентов РФ.

Соблюдение данной Инструкции позволит Собственнику (арендатору) обеспечить комфортную эксплуатацию помещения.

Собственник (арендатор) в рамках договора с обслуживающей его организацией (управляющей компанией) обязан осуществлять совместный осмотр помещений на предмет надлежащего обслуживания всех видов коммуникаций и инженерно-технического оборудования в соответствии с настоящей инструкцией и действующими регламентами. Осмотр нежилых помещений в рамках данного договора осуществляется один раз в полугодие.

### **23.2. Перепланировка и переоборудование**

Собственники (арендаторы) нежилых помещений или их уполномоченные лица должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта жилого дома. Переоборудование нежилых помещений в жилом доме допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Желающим перепланировать нежилое помещение необходимо обратиться с заявлением в Администрацию города с уведомлением управляющей организации (УО) (см. раздел 3 настоящей Инструкции).

Переоборудование, перепланировка нежилых помещений производится с разрешения УО в рамках правил, установленных правительством РФ и включает в себя:

Переоборудование:

- установка дополнительных нагревательных, сантехнических приборов;
- перенос системы вентиляции и кондиционирования;
- перенос существующих слаботочных сетей;

- переоборудование существующего технологического оборудования;
  - прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей, сантехнических и бытовых приборов нового поколения.
- Перепланировкой нежилых помещений является:
- перенос и разборка перегородок;
  - перенос и устройство дверных проемов;
  - разукрупнение или укрупнение нежилого помещения;
  - устройство дополнительных санузлов;
  - расширение площади за счет вспомогательных помещений;
  - устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Переоборудование и перепланировка нежилых 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 нежилых помещений, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

Собственник (арендатор), допустивший самовольное переустройство нежилого помещения, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние и согласовать в установленном порядке.

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением собственником (арендатором) нежилого помещения по его вине, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией (управляющей компанией). Стоимость ущерба определяется калькуляцией на ремонтно-восстановительные работы и выполняются за счет средств виновного.

### **23.3. Температурно-влажностный режим.**

**ВНИМАНИЕ:** В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей собственника (арендатора) нового нежилого помещения является её удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещениях!

Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные» (Таблица 2). Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы.

Вытяжная вентиляция предусмотрена в санузлах. Рекомендуется оставлять щель под дверьми санузлов высотой не менее 0,02 м, либо установить вентиляционные решетки в нижней части дверного полотна.

Для предотвращения появления конденсата на поверхностях (окнах, откосах, в углах стен, полах и полках) требуется:

- производить проветривание 3-4 раза в день, в течение 10-15 минут, открывать окна в режиме «проводетривания»;
- во избежание образования конденсата на остеклении рекомендуется установить створку в режим «микропроветривания».

### **23.4. Вентиляция.**

Помещение укомплектовано индивидуальной системой приточно-вытяжной механической вентиляции с рекуперацией тепла. На системы вентиляции оформлен паспорт с указанием проектных и фактических параметров.

Любое вмешательство в систему (подключение дополнительных воздуховодов, замена или перекрытие решеток, перенос воздуховодов) приведет к изменению параметров системы, в том числе акустических) и потребует ее повторной настройки для корректной работы. Любые подобные действия выполняются собственником (арендатором) по разработанному и утвержденному в установленном порядке проекту с привлечением специализированных организаций и извещением управляющей компании. При этом гарантийные обязательства, как на систему, так и на ее составляющие, снимаются.

Управление и питание системы вентиляции организовано в щите ЩП, расположенному непосредственно в помещении. (Подробнее см. в инструкции по эксплуатации вент. установки.)

- **Собственник (Арендатор) обязан выполнить работы по тех. обслуживанию оборудования и установки, в соответствии с инструкцией по эксплуатации установки.**
- **Собственник (Арендатор) обязан разработать программу планово-предупредительного ремонта оборудования установленного в помещении, на основании рекомендаций изготовителем оборудования и инструкции по эксплуатации систем.**
- **Не допускается заклеивать вентиляционные решетки (каналы) или закрывать их иными предметами.**
- **Не допускается занижение диаметра (заужение) проходных отверстий вентиляции.**

Для нормальной работы системы вентиляции и поддержания в помещении допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, через клапаны 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 нарушаются микроклимат в помещении.

Конструкции витражей, установленные в коммерческих помещениях, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии с закрытыми приточными клапанами пропускают очень мало воздуха. Благодаря своей высокой герметичности конструкции витражей защищают от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на оконном заполнении, 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 воздухе коммерческого помещения всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время влажной уборки, а также комнатными растениями и цветами. Влага содержится в воздухе в виде водяных паров. Чем больше влаги содержится в 1м<sup>3</sup> воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух насыщается влагой до определенной степени. Например, при температуре 16°C в 1 м<sup>3</sup> воздуха может содержаться не более 13,6г влаги. При превышении данной величины при той же температуре 16°C влаги из воздуха начнет выпадать в виде мелких капель — конденсата. Чем теплее воздух, тем больше водяных паров он может содержать, чем ниже температура воздуха, тем меньше в нем содержатся влаги: при 10°C в 1 м<sup>3</sup> может находиться не более 9,4 г, а при 0°C - не более 4,84г/ м<sup>3</sup>.

При понижении температуры на поверхности остекления ниже точки росы окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

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

- в течение 10-15 минут 3-4 раза в день, а далее постоянным положением ручек открывания створок в режиме инфильтрации (щелевого микропроветривания);

- длительно после влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в помещениях должна составлять 30 - 45%.

### **23.5. Отопление.**

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

В коммерческих помещениях выполнена автономная разводка системы отопления, которая подключена к отдельной магистрали от ИТП через запорную арматуру в коммерческом помещении.

На подводках в каждое коммерческое помещение после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода тепловой энергии в подвальном помещении.

#### **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, снимать экраны с радиаторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в коммерческих помещениях в отопительный период в пределах не ниже 19-21 °C;
- 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 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 полное отключение систем отопления коммерческих помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

### **23.6. Канализация**

Для нормальной работы канализационной системы необходимо:

- оберегать пластмассовые трубы (полипропиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах;
- систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках.

#### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- красить полипропиленовые трубы и привязывать к ним веревки
- спускать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, бумагу, полотенца, памперсы, кости, стекло, металлические и деревянные предметы и любые бытовые отходы, не являющиеся продуктами жизнедеятельности человека;
- чистить поверхность полипропиленовые трубы, используя металлические щетки;
- применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку);
- пользоваться стальной проволокой для устранения засора полипропиленовых канализационных труб.
- демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения, а также занизжение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры.

**В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию.**

### **23.7. Электроснабжение**

Непосредственно в помещении установлен распределительный щит (ЩАР), укомплектованный счетчиком потребляемой электроэнергии.

В ЩАР имеются аппараты защиты в каждой групповой линии, предназначенные для подключения потребителей: бытовых и технологических приборов, оборудования, осветительных приборов и т.д. Наименование проектных потребителей указано в РД и вложено в ЩАР. Внесение любого изменения в принципиальную схему ЩАР

должно быть согласовано с управляющей и с бытовой компанией. Запрещается подключение приборов, превышающих технические возможности аппаратов защиты.

#### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;
- устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.
- устраивать штробы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- использование электроплит для обогрева помещений.
- осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей; вешать люстры и другую электротехническую продукцию при включенном электропитании в сети.
- все электромонтажные работы должны производиться квалифицированными специалистами.

При производстве работ в местах возможного прохождения кабеля до начала работ провести прозвонку кабеля.

При механических повреждениях участков проводки или выхода проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить только по проектной документации специалистами эксплуатирующей (обслуживающей) организации. В случае необходимости по письменному запросу Застройщику возможно получение проектной документации по системе электроснабжения.

Подключение электроприборов осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

На ЩАР собственнику (арендатору) выдается паспорт. Обслуживание электроустановок должно осуществляться обученным и аттестованным электротехническим персоналом в соответствии с действующим законодательством.

### **23.8. Системы связи**

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

В каждом коммерческом помещении установлен щит СС, в котором расположена точка подключения к оптоволоконному кабелю. Объем услуг связи определяется провайдером.

### **23.9. Полы**

**Полы выполнены из цементно-песчаной стяжки армированные полипропиленовым фиброволокном по звукоизоляционному слою. По периметру стен помещений выполнен акустический зазор между стяжкой пола и стенами. Во избежание появления трещин в стяжке пола предусмотрены компенсирующие температурно-усадочные швы в дверных проёмах, на больших площадях помещений.** Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов необходимо проводить, учитывая скрытую прокладку труб отопления, а также по исполнительным схемам, находящимся в управляющей компании.

### **23.10. Потолки**

Потолки в коммерческих помещениях без отделки.

### **23.11. Окна**

Оконные блоки из алюминиевого профиля оборудованы откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой:

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 створку окна (откидное положение), ручку поворачивают на 90 градусов по часовой стрелки в вертикальное положение. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой.
3. Для запирания створки из откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку против часовой стрелки горизонтально вверх (положение «Закрыто»).
4. 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 вертикальной 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 10 мм 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 непродолжительное время.

#### **Рекомендации по эксплуатации:**

В процессе эксплуатации коммерческого помещения собственник (арендатор) 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, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
- Очищать окна 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.**

- Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей. Для мытья алюминиевого профиля достаточно использовать слабый мыльный раствор.
- Не допускается производить очистку направляющих металлическими предметами.
- Не допускается попадания в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора.
- Не допускается использовать растворители и другие щелочные средства для мытья алюминиевого профиля и пластиковых окон.

**Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок** изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

**На окна установлена высококачественная фурнитура.** Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

- Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных блоков.
- Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, а также в подвижные узлы.
- Не допускается вешать на створки окон посторонние предметы.

**Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения:**

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издергки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
Тугой поворот ручки. Продувание	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
Продувание Образование конденсата	Неплотный прижим	Смазать резиновый уплотнитель
	Повышенная влажность	Проветривать помещения

### 23.12. Дополнительные условия.

Собственник (арендатор) нежилых помещений несет ответственность за эксплуатацию своих помещений. Собственник (арендатор) нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» собственники нежилых помещений обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии п.1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, включает в себя:

- техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- осмотры;
- подготовка к сезонной эксплуатации;
- текущий ремонт;
- капитальный ремонт.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Собственники (арендаторы) нежилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания (товарищества собственников жилья) для технического и санитарного осмотра состояния жилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

В случае выполнения владельцем (арендатором) нежилого помещения или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке помещения, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и т.д. после ввода жилого дома в эксплуатацию и приемки помещения по акту, Застойщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от строительных норм и правил, препятствующие нормальной эксплуатации помещения. Нанесенный такими действиями ущерб, а также невыполнением данной Инструкции эксплуатации нежилого помещения владелец (арендатор) несет полноту ответственности по возмещению материального ущерба владельцам соседних квартир и общего имущества.

Не относятся к гарантийным случаям возникновение усадочных трещин по рустам, и волосяных трещин по перегородкам и стенам допустимой ширины раскрытия в результате естественной усадки дома.

## **23. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ МЕБЕЛЬЮ И ИСКУССТВЕННЫМИ РАСТЕНИЯМИ В ПОМЕЩЕНИЯХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

---

При использовании мягкой и корпусной мебели, установленной в помещениях общего пользования, необходимо выполнять общие требования по эксплуатации мебели – не допускать ударов, установки мокрых и/или загрязняющих предметов, не использовать при ее эксплуатации острые предметы, не допускать игры детей на мебели.

Искусственные растения не подвергать любой эксплуатации, не допускать игры детей с ними, не бросать мусор и окурки в вазоны.

Управляющей компании необходимо раз в месяц осуществлять чистку мебели, вазонов, листвы искусственных растений пылесосом или протиркой увлажненной ветошью от пыли. По мере загрязнения обивки мягкой мебели выполнять химическую чистку обивки.

## **24. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ВСТРОЕННОЙ АВТОСТОЯНКОЙ**

---

### **25.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящие Правила по эксплуатации разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Данные Правила содержат необходимые данные для собственников (арендаторов) мест стоянки автотранспорта в автостоянках, входящих в состав многоквартирного дома с целью их эксплуатации.

Управляющая организация, привлеченная собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации дома, а также сами собственники, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом.

Собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

### **25.2. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА**

#### **Запрещено:**

- переоборудование инженерных систем;
- перепланировка мест стоянки автотранспорта включая нанесение или удаление каких-либо элементов разметки, номера места стоянки, настенных или напольных отбойников;
- занимать часть общего проезда, мест прохода пешеходов, островков, обозначенных разметкой, соседних мест стоянки автотранспорта, отсекать пути эвакуации;
- загромождать личными вещами, мусором, прицепами и т.п. часть общего проезда, мест прохода пешеходов, островков, обозначенных разметкой, соседних мест стоянки автотранспорта, отсекать пути эвакуации;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования;
- загромождать клапаны противодымной вентиляции в местах общего пользования;
- сверлить, бурить конструкции стен, полов, потолков и т.п.;
- устанавливать навесное оборудование, навесные полки и т.п. на конструкции;
- осуществлять мойку автотранспорта, сливать технологические и прочие жидкости, выкидывать тряпки и прочий мусор на пол или в водосборные решетки.

Лица, виновные в нарушении изложенных в инструкции требований безопасной эксплуатации, будут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

## **25.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ АВТОСТОЯНОК**

### **Электроосвещение, электрооборудование.**

Для освещения предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение.

Для освещения коридоров, лифтового холла, 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;

#### **Внимание:**

- Не допускается устраивать штробы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах. Прокладка инженерных сетей выполнена открыто.
- Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов, необходимо проводить, учитывая конструкцию пола, плиты ростверка, наличие гидроизоляционных шпонок и деформационных швов.
- Не допускается использование нестационарных приборов для обогрева помещений.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей; вешать осветительную и другую электротехническую продукцию без разработки с согласования проектной документации в установленном порядке.
- Все электромонтажные работы должны производиться квалифицированными специалистами.

#### **Вентиляция.**

На автостоянке установлены три приточные и три вытяжные установки фирмы "Веза". Приточная вентиляция на автостоянке совмещена с воздушным отоплением, которая компенсирует теплопотери от въезжающего транспорта. Работа вытяжной вентиляции осуществляется по датчикам с разбавлением выделяющихся вредных выхлопов от автомобилей до предельно-допустимых значений.

Рядом с местами стоянки автотранспорта расположены воздуховоды для отвода выхлопных газов

Не допускается заклеивать вентиляционные решетки (каналы) или закрывать их предметами домашнего обихода.

Не допускается занижение диаметра (заужение) проходных отверстий вентиляции.

#### **Центральное отопление.**

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

#### **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, снимать экраны с радиаторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- 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 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 полное отключение систем отопления помещений во время отопительного сезона

#### **Водоснабжение, канализация.**

Автостоянки оборудованы противопожарным водопроводом и автоматической установкой пожаротушения. Стойки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены в помещении хранения автомобилей. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах

Внутренняя сеть канализации проложена открыто.

Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии.

#### **Рекомендации по эксплуатации. Собственники\арендаторы обязаны:**

- Оберегать открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать полипропиленовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.
- Не допускается красить полипропиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в водоотводные решетки канализации легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в водоотводные решетки канализации песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается чистить поверхность полипропиленовые трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков.

## **25.4. 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.

#### **Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:**

- Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл, противопожарные ворота, разделяющие автостоянку на пожарные отсеки;
- Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. Эвакуация при пожаре осуществляется через лестничные клетки и пешеходную дорогу, расположенную рядом с въездным пандусом;

Первичные средства пожаротушения. Автостоянки оборудованы противопожарным водопроводом. Стойки, с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены в помещении хранения автомобилей. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах;

- Система обнаружения пожара. В местах хранения автомобилей, холлы, коридорах установлены дымовые пожарные извещатели предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма.

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

В коридорах квартир установлены тепловые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся повышением температуры с выводом сигнала с систему обнаружения пожара и диспетчерскую.

В помещении хранения автомобилей предусмотрена автоматическая установка пожаротушения.

**Запрещается демонтаж пожарных извещателей. В случае необходимости управляющая компания осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя.**

Для включения системы противодымной защиты предусмотрены ручные извещатели, расположенные у шкафов пожарных кранов и у дверей при выходе в лифтовые холлы и на лестницы.

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

Системы автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения 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 или в ручном режиме - ручным извещателем, срабатывает:

- система оповещения (звуковая сирена) людей о пожаре;
- открываются клапан дымоудаления с клапаном подпора воздуха и включаются вентилятор для удаления дыма;
- запускается вентилятор подпора воздуха в шахты лифтов, лестничную клетку;
- лифты опускаются на первый этаж и открывают двери.
- закрываются противопожарные ворота.

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 квартирах, 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.

## **25.5. АЛГОРИТМ ПРОЕЗДА В АВТОСТОЯНКУ**

Данное решение представляет собой полностью автоматизированную систему проезда в автостоянке.

Режим работы проезда зависит от времени года: «Зима» или «Лето». Подразумевается, что зимой шлагбаум будет в постоянно открытом положении, а ворота будут функционировать в автоматическом режиме. Летом – наоборот.

Въезд/выезд осуществляется через отдельные полосы движения, причем алгоритм проезда на въезде идентичен алгоритму проезда на выезде из подземного паркинга, поэтому в дальнейшем будет рассматриваться только алгоритм ВЪЕЗДА в автостоянку.

Представленная автоматизированная парковочная система функционирует следующим образом:

#### **СТАРТ**

Водитель подъезжает к автостоянке. Разрешение, а также и сам проезд, реализуется по одному из 2 вариантов, взаимодействие которых осуществляется по логической схеме «ИЛИ»:

<b>1 вариант</b>
<b>Считыватель</b>

С помощью считывателя бесконтактных карт, установленного на оранжевой стойке рядом с вызывной панелью у начала спуска в автостоянку

		<b>Зима</b>	<b>Лето</b>
	1) Светофор горит красным светом; 2) Система находится в дежурном режиме.		
	Водитель, подъезжая к началу спуска в паркинг, рядом с оранжевой стойкой наезжает на <u> первую индукционную петлю</u>		
	Далее водитель предъявляет персональную карту-пропуск дистанционному считывателю бесконтактных карт, установленного на оранжевой стойке рядом с вызывной панелью у начала спуска <i>ВАЖНО! Считыватель бесконтактных карт будет работать только в том случае, если выполняется условие 2.</i>		
	В случае разрешения на проезд:		
	<b>Открытие ворот</b> в следующем порядке: 1) БУ ворот (подъем ворот); 2) Лампа сигнальная (начинает мигать); 3) Светофор (загорается зеленым).	<b>Открытие шлагбаума</b> в следующем порядке: 1) Светофор (загорается зеленым); 2) Лампа сигнальная (начинает мигать); 3) БУ шлагбаума (Подъем стрелы).	
	1) Ворота подняты; 2) Проезд разрешен; 3) Водитель начинает движение.	1) Проезд разрешен; 2) Водитель начинает движение; 3) Шлагбаум открывается при подъезде к нему.	
	После того, как водитель въезжает в автостоянку, проезжая мимо шлагбаума, автомобиль наезжает на <u> вторую индукционную петлю</u>		
	<b>Закрытие ворот</b> в следующем порядке: 1) Светофор (загорается красным); 2) БУ ворот (закрытие ворот); 3) Лампа сигнальная (начинает мигать);	<b>Закрытие шлагбаума</b> в следующем порядке: 1) Светофор (загорается красным); 2) Лампа сигнальная (начинает мигать);	
	1) Ворота/шлагбаум закрыты; 2) Светофор горит красным светом; 3) Система находится в дежурном режиме.		
	В случае запрета на проезд:		
	1) Считыватель одновременно со световой индикацией (красный цвет) выдаст звуковой сигнал, подразумевающий как отказ в праве доступа из-за несоответствия с базой данных, так и из-за отсутствия автомобиля на индукционной петле; 2) Ворота/шлагбаум закрыты; 3) Светофор горит красным светом; 4) Система находится в дежурном режиме;		

**ИЛИ**

		<b>2 вариант</b>
		<b>Вызывная панель</b>
		С помощью вызывной панели, установленной на оранжевой стойке у начала спуска
		<b>Зима</b>
	1) Светофор горит красным светом; 2) Система находится в дежурном режиме.	<b>Лето</b>
	Водитель, подъехав к стойке, нажимает на кнопку «Вызов»	
	Сигнал от вызывной панели поступает на видеодомофон, установленный в помещении поста охраны паркинга	
	Диспетчер идентифицирует посетителя визуально и по голосу, и принимает решение предоставить либо запретить доступ в охраняемые помещения автостоянки	
	В случае разрешения на проезд:	
	<b>Открытие ворот</b> в следующем порядке: 1) БУ ворот (подъем ворот); 2) Лампа сигнальная (начинает мигать); 3) Светофор (загорается зеленым).	<b>Открытие шлагбаума</b> в следующем порядке: 1) Светофор (загорается зеленым); 2) Лампа сигнальная (начинает мигать); 3) БУ шлагбаума (Подъем стрелы).

	1) Ворота подняты; 2) Проезд разрешен; 3) Водитель начинает движение.	1) Проезд разрешен; 2) Водитель начинает движение; 3) Шлагбаум открывается при подъезде к нему.
После того, как водитель въезжает в автостоянку, проезжая мимо шлагбаума, автомобиль наезжает на <u>вторую индукционную петлю</u>		
	<b>Закрытие ворот</b> в следующем порядке: 1) Светофор (загорается красным); 2) БУ ворот (закрытие ворот); 3) Лампа сигнальная (начинает мигать);	<b>Закрытие шлагбаума</b> в следующем порядке: 1) Светофор (загорается красным); 2) Лампа сигнальная (начинает мигать);
1) Ворота/шлагбаум закрыты; 2) Светофор горит красным светом; 3) Система находится в дежурном режиме.		
В случае запрета на проезд:		
1) Диспетчер кладет трубку/нажимает на кнопку «закончить сеанс»; 2) Связь прерывается; 3) Ворота/шлагбаум закрыты; 4) Светофор горит красным светом; 5) Система находится в дежурном режиме;		

## 2.6. ГАРАНТИЙНЫЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

Собственник (покупатель) ознакомился и согласен с тем, что Продавец (Застройщик) **не несет ответственность** за недостатки (дефекты) жилого помещения (нежилого помещения, машино-места), обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа жилого помещения (нежилого помещения, машино-места) или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения покупателем требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации жилого помещения (нежилого помещения, машино-места), либо вследствие ненадлежащего ремонта объекта недвижимости, проведенного самим собственником (покупателем) или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) жилого помещения (нежилого помещения, машино-места) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной собственнику (покупателю) инструкции по эксплуатации объекта недвижимости, правил и условий эффективного и безопасного пользования объектом недвижимости, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, а также незаконной перепланировки (переустройства) объекта недвижимости покупателем или привлеченными им третьими лицами.