



DUBRAVA 2.0

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Инструкция по эксплуатации

88 СМУ-88

I. Введение	3
II. Информация, необходимая для безопасной эксплуатации жилого дома и квартиры	6
1. Конструктивные особенности здания	6
2. Инженерное оборудование	10
2.1. Отопление	10
2.2. Вентиляция	11
2.3. Холодное, горячее водоснабжение и канализация	14
2.4. Электроснабжение	15
2.5. Диспетчеризация ИПУ	17
2.6. Пассажирские лифты	17
2.7. Доступность для маломобильных групп населения	18
2.8. Слаботочные устройства, телефонизация, радиофикация	19
2.9. Оповещение о пожаре	19
3. Противопожарный инструктаж для жителей МКД	20
4. Порядок переустройства и перепланировки помещений квартиры	25
5. Технические характеристики некоторых инженерных систем и конструкций жилых помещений	25
6. Инструкция по эксплуатации оконных блоков и светопрозрачных конструкций лоджий, разработанная изготовителем изделий из ПВХ и пластиковых профилей	26
III. Правила проживания и пользования общим имуществом в жилом доме и на придомовой территории	29
1. Общие положения	29
2. Порядок въезда, движения и парковки автотранспорта на придомовой территории МКД	30
3. Внутриобъектовый режим	32
4. Правила проведения ремонтно-строительных и других видов работ	34
IV. Контакты	39

I. ВВЕДЕНИЕ

Баланс природы и города

Жилой комплекс Dubrava 2.0 — место, где забываешь о суете. Просторные квартиры, уютный двор и воздух настоящего леса — здесь вы обретете чувство баланса и спокойствия, а качество жизни поднимется на новый уровень.

Внутренний двор

Внутренняя территория комплекса создает ощущение приватного и безопасного пространства, погружая вас в мир гармонии и уединения.

Маленьким детям понравится большая игровая площадка, где расположены современные качели и горки, увлекательный детский городок, канатный комплекс и песочницы.

Для взрослых жителей — спортивная зона с уличными тренажёрами и безопасным резиновым покрытием.

Для автовладельцев предусмотрен подземный двухуровневый паркинг.

Дизайнерские холлы

Холлы на первых этажах отражают концепцию всего жилого комплекса — благородные цвета в оформлении стен и пола, дизайнерская мягкая мебель, комфортные зоны отдыха, современные лифты и стойка консьержа — стиль и качество ощущаются с первого шага.

Безбарьерный вход в 17 и 19 домах и пандусы в 20 и 24 домах позволяют молодым родителям с детскими колясками и людям, испытывающим трудности с передвижением, легко и беспрепятственно попасть в подъезд, а благодаря стеклянной входной группе вы всегда будете видеть, кто находится в холле.

Вход оборудован системой «теплый пол», что позволяет избежать наледи в холодное время года.

В каждом подъезде установлено 2 современных лифта — грузовой и пассажирский.

Безопасность и система доступа

На территории жилого комплекса организована охранная система безопасности, которая включает в себя систему круглосуточного видеонаблюдения в подъездах, лифтах и на придомовой территории, урегулирование правил передвижения автотранспорта.

Доступ на территорию жилого комплекса организован с использованием системы контроля доступа (СКД, электронные ключи) через запорные устройства периметра двора, подъездов домов и паркинга.

Доступ работникам, проводящим ремонт в помещениях, организован по пропускной системе через посты охраны. Заезд автотранспорта в паркинг для выгрузки стройматериалов и багажа осуществляется через пункт охраны на парковке с записью в журнал с указанием номера помещения (квартиры).

Благополучный район

Жилой комплекс Dubrava 2.0 расположен в живописном зеленом месте в шаге от лесопарка «Дубрава». Спокойный и развитый Приволжский район позволит вам по-настоящему наслаждаться комфортной жизнью, ведь вблизи расположено все необходимое: муниципальные и частные детские сады, школы, лицеи и гимназии, магазины и супермаркеты, медицинские центры и аптеки, кафе и рестораны, спортивные залы и бассейны.

Магазины

- Супермаркет «Пятерочка»
- Супермаркет «Магнит»
- Минимаркет «Фасоль»

Спорт

- Семейный клуб «Эклектик студио»
- Школа каратэ
- Секция тхэквондо

Транспорт

- Остановка общественного транспорта «ЖК «Экопарк Дубрава»
- Станция метро «Дубравная»

Детские сады и школы

- Детский сад №131
- Средняя общеобразовательная русско-татарская школа №150
- Гимназия №16

Здоровье

- Аптека «Фармлэнд»
- Медицинский центр «Импульс-Ангио»
- Семейная стоматология для детей и взрослых «Альбадент»

Памятка при заселении

Не забудьте получить:

- ключ от системы контроля доступа (СКД);
- ключ от почтового ящика;
- отопительные терморегуляторы системы центрального отопления;
- паспорта от индивидуальных приборов учета (ИПУ);
- памятку по проведению ремонтных работ.

При заселении также необходимо:

1. Поставить ИПУ на коммерческий учет. Для этого совместно с Управляющей организацией составляется Акт с фиксацией начальных показаний и опломбировкой. При отсутствии указанного Акта Управляющая организация осуществляет расчет оплаты по коммунальным ресурсам по нормативам потребления без дальнейшего перерасчета согласно действующему законодательству;
2. Открытие Финансово-Лицевого Счета (ФЛС) на помещение в Расчетном центре производится автоматически при подписании акта приёма-передачи. ФЛС открывается с даты подписания Акта приема-передачи помещения. Расчетный центр при УК также предоставляет сервис регистрации граждан и выдачу соответствующих справок.

II. ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛОГО ДОМА И КВАРТИРЫ

Цель инструкции — сообщить владельцам квартир необходимые сведения, обеспечивающие безопасность в процессе эксплуатации, в том числе информацию:

- об основных конструкциях и инженерных системах;
- о местах расположения скрытых элементов и узлов каркаса здания;
- о скрытых проводках и инженерных сетях;
- о предельных значениях нагрузок на элементы конструкций здания и его электросеть;
- о системах противопожарной защиты и плане эвакуации при пожаре;
- об установленном оборудовании;
- о правилах пользования общим имуществом жилого дома и придомовой территории.

1. Конструктивные особенности здания

- *Конструктивная схема здания*

В ЖК Dubrava 2.0 используются высокие технологии строительства и современные качественные и экологичные материалы, обеспечивающие жилому комплексу надежность, комфорт и безопасность.

Наружные стены

Стены: многослойные, выполняются с опиранием на перекрытие в пределах одного этажа. Внутренний слой толщиной 400 мм из ячеисто-бетонных блоков D400. Наружный слой –120мм из керамического кирпича.

Стены: многослойные, выполняются с опиранием на перекрытие в пределах одного этажа. Внутренний слой толщиной 250 мм из камня керамического крупноформатного пористо-пустотелого Porotherm 25. В качестве утеплителя используются минераловатные плиты на базальтовой основе в 2 слоя, толщиной 150 мм.

Наружный слой –120мм из керамического кирпича.

Внутренние стены и перегородки

Внутренние межквартирные стены, стены тамбура толщиной 250 мм выполнены из керамического кирпича.

Межкомнатные перегородки – из камня керамического крупноформатного пористо-пустотелого POROTHERM 8. Перегородки толщиной 100 мм из ячеисто-бетонных блоков D600. Перегородки санузлов толщиной 120 мм из керамического кирпича.

Перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров является перепланировкой.

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование (п. 3 ст. 29 Жилищного кодекса РФ).

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее — «Орган, осуществляющий согласование») на основании принятого им решения (п. 1 ст. 26 Жилищного кодекса РФ).

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

Нарушение целостности несущих элементов здания недопустимо, т.к. это приводит к ослаблению прочности и потере устойчивости здания в целом!

ВНИМАНИЕ!

Сверление отверстий в керамических блоках вести без применения тяжелого ударного инструмента.

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

Из-за применения в качестве конструктивных элементов здания материалов с различными свойствами, на поверхности этих элементов возможно образование усадочных микротрещин, не влияющих на качественные характеристики конструкций.

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

Нарушение целостности каналов электрических трасс приводит к несчастным случаям и созданию аварийной ситуации!

ВНИМАНИЕ!

В железобетонных перекрытиях размещены каналы для прокладки электрических кабелей. Сверление отверстий в перекрытиях допускается только в местах, свободных от электрических трасс (см. схему монтажа электропроводки).

ИНСТРУКЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ПЛАСТИКОВЫХ ОКОН

Во время эксплуатации окон ПВХ необходимо знать правила по открыванию, чтобы избежать поломок механизмов фурнитуры, а также основные правила и порядок технического обслуживания.

Поворотное открывание

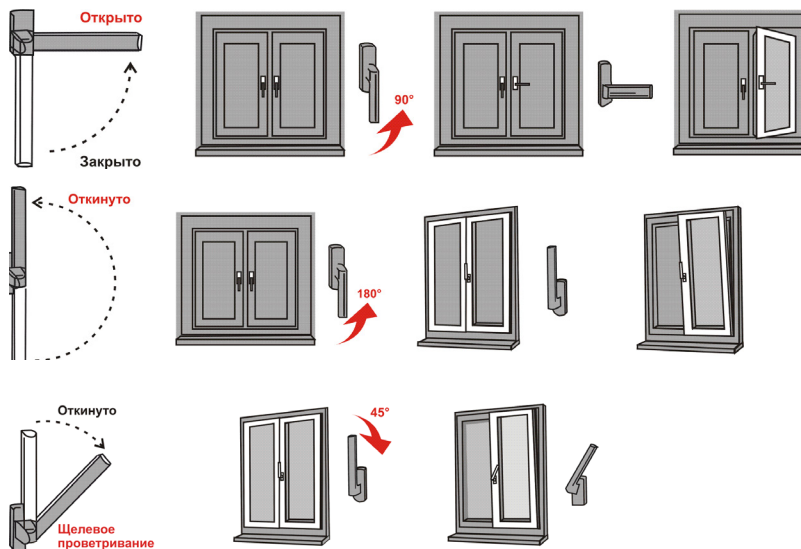
Для поворотного открывания створки следует повернуть ручку при прижатой к раме створке из положения «закрыто» на 90° в горизонтальное положение. Затем открываем створку. Для закрывания створки плотно прижмите створку к раме, далее поверните ручку из горизонтального положения в положение «закрыто».

Откидное открывание

Поверните ручку при прижатой к раме створке из положения «закрыто» на 180° вверх, затем откиньте створку. Для закрывания створки из откидного положения плотно прижмите створку к раме, затем поверните ручку из вертикального положения в положение «закрыто».

Щелевое «зимнее» открывание/проветривание (микропроветривание)

Поверните ручку при прижатой к раме створке из положения «закрыто» на 180° вверх затем откиньте створку. Для закрывания створки из откидного положение плотно прижмите створку к раме, затем поверните ручку из вертикального положения в положение «закрыто».



РУКОВОДСТВО ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ФУРНИТУРЫ И УПЛОТНИТЕЛЬНОЙ РЕЗИНЫ И РЕГЛАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Для обеспечения долговечности фурнитуры необходим соответствующий уход и смазка:

- следует беречь фурнитуру от загрязнений во время ремонтно-строительных работ;
- при мытье окон недопустимо использование моющих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие фурнитуры;
- хотя бы 1 раз в году все элементы следует смазать маслом для смазки фурнитуры, также следует обработать уплотнительные резинки, осуществить перевод фурнитуры в летний/зимний режим, провести текущую регулировку.

Техническое обслуживание

Первоначальная однократная регулировка окон осуществляется за счет застройщика при вызове специалиста дольщиком через управляющую компанию в течение 3 месяцев с момента передачи квартиры и до начала проведения ремонтных работ в помещениях (чтобы исключить повреждения, которые могут быть нанесены при проведении данных работ).

Последующие регулировки и настройки окон/витражей из ПВХ и алюминия осуществляются 1 раз в 6 месяцев на возмездной основе специалистами фирмы-изготовителя окон или уполномоченными застройщиком организациями согласно регламенту. Если дольщик отказывается от технического обслуживания, то гарантийные обязательства прекращаются.

ПРИЕМКА ОКОН/ВИТРАЖЕЙ ИЗ ПВХ/АЛЮМИНИЯ

При приемке квартиры обратите внимание на целостность конструкций, ход работы фурнитуры, отсутствие провисания створок, отклонения уровня от вертикали и горизонтали, наличие ручек и декоративных накладок, целостность и отсутствие механических повреждений (царапин и пр.) стеклопакетов.

2. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

2.1. Отопление

Для обеспечения здания теплом предусмотрено устройство индивидуального теплового пункта (ИТП), располагаемого в техническом помещении здания. ИТП, собранный на современном экономичном оборудовании, которое стоит на страже долгосрочной безаварийной работы, позволяет оперативно регулировать и контролировать комфортный уровень тепла и горячей воды в доме. Теплоноситель в системах отопления — горячая вода (Т1, Т2) с параметрами 85/60 °С.

Система отопления принята двухтрубная с горизонтальной разводкой магистралей и попутным движением теплоносителя. В качестве отопительных приборов применены настенные стальные панельные радиаторы PURMO. В квартирах установлены радиаторы с нижним подключением со встроенным терморегулирующим вентилем, с воздухоотводчиком. В МОП — боковое подключение со встроенным термостатическим клапаном, с воздухоотводчиком. На каждом этаже в квартирных холлах предусмотрена установка квартирных распределителей (коллекторов), на каждом ответвлении от квартирных распределителей предусмотрена установка квартирных теплосчетчиков для поквартирного учета тепла.

ВНИМАНИЕ!

Система отопления отрегулирована по нормам температуры внутреннего воздуха жилых помещений согласно требованиям СНиП и СанПиН. При необходимости дополнительной регулировки по желанию владельца квартиры необходимо обратиться к квалифицированному специалисту из обслуживающей организации. Самостоятельная регулировка теплового потока отдельных отопительных приборов приводит к нарушению нормальной работы гидравлической схемы циркуляции теплоносителя.

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

Замена приборов отопления Собственником квартиры является разновидностью переустройства помещения и производится с соблюдением требований действующего законодательства (ст.25-29 Жилищного кодекса РФ).

2.2. Вентиляция

Вентиляция — это воздухообмен. Воздухообмен подразумевает как приток, так и удаление воздуха.

ФИЗИКА ПРОЦЕССОВ ЕСТЕСТВЕННОЙ ВЕНТИЛЯЦИИ

Под действием тепловых перепадов давлений вытяжные каналы удаляют из квартиры воздух, создавая определенное разрежение, вследствие чего через неплотности ограждающих конструкций окна или фрамуги в жилые помещения поступает свежий воздух. И если створки оконных блоков открыты хотя бы в одной из комнат, то приток воздуха обеспечивается, и вытяжные каналы работают на вытяжку — как и предусматривалось проектом. Но если створки оконных блоков закрыты, при этом сами оконные блоки выполнены с хорошим уплотнением притворов, то приток воздуха в квартиру резко уменьшается, соответственно уменьшается расход воздуха через вытяжные каналы, и система в целом выходит в режим неустойчивого равновесия: перепад давлений есть, каналы заполнены теплым воздухом, но движение воздуха через каналы практически отсутствует — вследствие недостаточного притока система «останавливается».

В данной ситуации достаточно небольшого перепада давлений, обусловленного порывами ветра, открыванием двери, разностью температур в отдельных помещениях, с тем чтобы один из каналов «опрокинулся» (т.е. изменилось направление движения воздуха). При этом «опрокинутый» канал заполняется холодным воздухом, его стенки охлаждаются, появляется дополнительный перепад давлений, обусловленный разностью плотностей теплого и холодного воздуха в различных каналах одной квартиры, и система переходит в новое противоположное устойчивое состояние с поступлением наружного воздуха в квартиру через вытяжной канал.

В жилой части здания предусмотрена естественная приточно-вытяжная система вентиляции. Из кухонь, жилой зоны квартиры-студии, туалетов и ванных комнат вытяжка воздуха предусмотрена через вентиляционные каналы.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах, вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

Пробивка сквозных отверстий в стенках вентиляционных блоков и шахт категорически запрещена!

ВНИМАНИЕ!

При работе канального вентилятора в обязательном порядке необходимо обеспечить приток воздуха через открывающиеся фрамуги окон.

ВНИМАНИЕ!

Рекомендации о режимах проветривания помещений с целью обеспечения притока воздуха смотрите в Инструкции по эксплуатации окон и светопрозрачных конструкций лоджий, разработанной изготовителем изделий из ПВХ и пластиковых профилей.

Рекомендации по управлению естественной вытяжной вентиляцией в квартире

1. *Для устойчивой работы вытяжных каналов необходим приток воздуха в квартиры.*

Жильцы должны понять, что устойчивая работа вентиляции — это их общее дело. Если в каждой квартире будет минимальный приток воздуха — вентиляция работать эффективно не будет.

Особенно это касается квартир, которые имеют больше одного вентиляционного канала.

Обеспечить минимальный приток воздуха в квартиры можно с помощью щелевого проветривания, при этом желательно использовать 2-3 створки в разных помещениях, что обеспечит необходимое поступление воздуха при минимальном ощущении дискомфорта.

2. *Большую опасность для нормальной работы естественной вентиляции квартир, которые имеют больше одного вентиляционного канала, представляет установка жильцами вытяжных кухонных зонтов, снабженных вентиляторами.*

Производительность таких вентиляторов в 6-12 раз превосходит воздухообмен, заложенный в проекте.

При включении такого вентилятора необходимо хотя бы в одной комнате открыть форточку, фрамугу или обеспечить щелевое проветривание, чтобы создать в своей квартире компенсацию воздуха, удаляемого вашим вентилятором.

МЕРОПРИЯТИЯ, ПОМОГАЮЩИЕ ОБЕСПЕЧИВАТЬ СТАБИЛЬНУЮ РАБОТУ СИСТЕМ ВЕНТИЛЯЦИИ ДЛЯ ЗДАНИЙ, ПОСТРОЕННЫХ И ЗАПУЩЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

1. *Организационные мероприятия — довести до сведения всех владельцев квартир:*
 - а) они приобрели квартиры с естественной вытяжной вентиляцией;
 - б) для работы вентиляции необходим приток воздуха в квартиры;
 - в) установка вытяжных кухонных систем может спровоцировать нарушение работы вентиляции, включение таких систем производить при открытых фрамугах кухонных окон;
 - г) в случае необходимости организовать помощь жителям домов для восстановления нормальной работы вентиляции.

В соответствии с требованиями нормативных документов здание оборудуется Системами дымоудаления и компенсации дымоудаления (Система подпора воздуха) при пожаре. Дымоудаление (вытяжка) предусматривается механическими самостоятельными системами для поэтажных коридоров. Приточная противодымная вентиляция при пожаре осуществляется механическим путем подачи наружного воздуха в поэтажные коридоры.

В соответствии с постановлением правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 года № 90 об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации

ЗАПРЕЩАЕТСЯ!

Снимать предусмотренные проектной документацией двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

Устанавливать двери, не предусмотренные проектом, производить изменения объемно - планировочных решений и размещение инженерных коммуникаций и оборудования, в результате которых ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим системам обеспечения пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, установки пожаротушения, системы дымоудаления и подачи компенсационного притока).

2.3. Холодное, горячее водоснабжение и канализация

Холодное водоснабжение здания предусмотрено от городского водопровода.

Холодное водоснабжение выполнено по тупиковой системе с разводкой по стоякам.

В паркинге жилого дома предусмотрены: узел учета холодного водоснабжения (водомерный узел) и насосная станция для создания требуемого напора.

Собственник обязан при обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них управляющей организации и в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности — принимать все адекватные меры по их устранению.

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

Во избежание аварии в системах холодного и горячего водоснабжения запрещается снимать квартирный регулятор давления.

Точки подключения полотенцесушителей, расположенные на стояках горячего водоснабжения, имеют запорную арматуру. Стояки бытовой канализации выполнены из ПВХ труб. Санитарные бытовые приборы: ванна, мойка, раковина оборудованы гидрозатвором (сифон с находящейся в нем жидкостью).

Единственный прибор, не использующий внешнего сифона — унитаз. В нем он уже встроен. Гидрозатвор для канализации необходим для комфортного проживания жильцов (отсутствия запахов) и долгой службы трубопроводов. Отсутствие воды в гидрозатворе приводит к появлению запаха сточных вод.

ВАЖНО!

Собственнику квартиры необходимо следить за наличием воды в гидрозатворах.

Отвод дождевой воды с кровли здания предусмотрен системой внутреннего водостока. Стояки ливневой канализации размещены в поэтажных коридорах.

ВНИМАНИЕ!

Все приборы учета холодного и горячего водоснабжения должны быть опломбированы обслуживающей организацией. Собственники несут ответственность за сохранность пломбы и исправность прибора учета. О любой неисправности или нарушении целостности пломбы необходимо незамедлительно сообщить в Обслуживающую организацию.

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

При выполнении зашивки стояков и горизонтальных разводок водопровода и канализации необходимо предусмотреть устройство лючков для доступа к прочисткам и запорно-регулирующей арматуре. В противном случае возникают сложности при производстве профилактических работ и ремонте коммуникаций.

2.4. Электроснабжение

Электроснабжение квартир предусматривается от этажных электрощитов типа ЩЭ. Этажные щиты расположены в специальных нишах в коридорах на каждом жилом этаже. В качестве квартирных щитов предусмотрены щиты типа ЩК. Все щиты имеют отдельную РЕ-шину (заземление) для подключения защитных проводников.

Распределительная сеть до этажных щитов пятипроводная. От этажных щитов до щитов квартир — трёхпроводная и выполнена в этажных коридорах кабелем ВВГнг-LS, имеющим сертификат пожарной безопасности.

Установленная мощность напряжения (220 В) на квартиру-студию — 6 кВт. Другие квартиры – 8 кВт.

Для варочных панелей (электроплит) всех квартир предусмотрены автоматы на 32А.

Проектом предусматривается заземление и защитные меры безопасности электроустановки здания.

В квартирных щитах группы питания защищены дифференциальными автоматами. В этажных щитах установлены индивидуальные однофазные счетчики учета электроэнергии.

В ванных комнатах квартир и квартир-студий установлены шины дополнительного уравнивания потенциалов (ШДУП). ШДУП скрыто соединены с РЕ-шинами (заземление) квартирных щитов дополнительными защитными проводниками ПУВ1х6. Предусмотрено заземление металлических ванн.

Для обеспечения надежной и безопасной эксплуатации электрической сети все её элементы выполнены с учетом ГОСТ Р 50462-92, устанавливающего требования по применению цветовой и цифровой маркировки проводников.

Собственнику запрещается использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов.

В поэтажных коридорах, лифтовых холлах предусматривается рабочее и аварийное светодиодное освещение.

ВНИМАНИЕ!

Прибор учета электроэнергии должен быть в обязательном порядке опломбирован обслуживающей организацией. Собственники несут ответственность за сохранность пломбы и исправность прибора учета. О любой неисправности или нарушении целостности пломбы необходимо незамедлительно сообщить обслуживающей организации.

Вся электрическая сеть, которая рассчитана на длительную работу при нормированной допустимой нагрузке, протестирована и утверждена профессиональной электролабораторией.

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

Не допускается демонтаж заземления ванны или поддона. В случае демонтажа заземления ванны или поддона ответственность ложится на владельца квартиры.

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

Сверление отверстий в стенах допускается только в местах, свободных от кабелей, проводов и других инженерных систем.

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ

Изменение схемы электроснабжения является разновидностью переустройства помещения и производится с соблюдением требований действующего законодательства (ст.25-29 Жилищного кодекса РФ).

2.5. Диспетчеризация ИПУ

Данная услуга упростит процесс снятия показаний п/у без участия собственника жилья, позволит сделать процесс начисления за потребленные ресурсы прозрачнее и точнее, свести понятие ОДН к нормативным значениям. Управляющая компания берет на себя дистанционное снятие показаний приборов.

ВАЖНО!

Не допускается нарушение целостности системы Автоматизированного коммерческого учета энергоресурсов: несанкционированная замена, отключение, снятие ИПУ, т.к. это приведет к разрыву общей передающей сети и невозможности сведения общедомового баланса.

Система способна распознавать внешнее вмешательство (поднесение магнита, вскрытие и обрыв сети), при обнаружении которых прибор будет подлежать проверке, а начисления текущего месяца осуществляться по нормативам с начислением ОДН.

2.6. Пассажирские лифты

В здании вертикальные связи и транспорт осуществляются в каждой секции.

Дом оборудован надежными лифтами фирмы OTIS – пассажирским и грузовым (один – пассажирский г/подъемн. - 400 кг; один – грузопассажирский г/подъемн. – 1000 кг, оборудованный для перевозки пожарных подразделений).

Правила пользования пассажирским лифтом

1. Для вызова кабины нажмите вызывную кнопку.
2. Войдя в кабину, нажмите кнопку нужного Вам этажа, двери закроются автоматически, и кабина придет в движение. Любое препятствие на пути закрывающихся дверей вызовет их автоматическое открытие, необходимо удалить препятствие.
3. Если при закрывании двери лифта Вам понадобилось экстренно их открыть, нажмите кнопку с символом «↔», двери откроются.
4. При загорании сигнала «ПЕРЕГРУЗ» или если двери не закрываются, и кабина не приходит в движение, необходимо уменьшить загрузку кабины.
5. При остановке кабины между этажами нажмите кнопку одного из этажей.
6. Если кабина не придет в движение — нажмите кнопку с символом «ВЫЗОВ» или «ЗВОНОК» и ждите ответа диспетчера.

7. В случае остановки кабины между этажами не пытайтесь самостоятельно выйти из нее — **ЭТО ОПАСНО!** Нажмите кнопку «ЗВОНОК», удерживайте ее в течение 5-8 сек. до появления звукового сигнала, сообщите о случившемся диспетчеру и выполняйте его указания.
8. Для перевозки ребенка в коляске необходимо:
 - при входе в кабину взять ребенка на руки и войти в кабину, затем везти за собой пустую коляску;
 - при выходе из кабины — вывезти пустую коляску, затем выйти с ребенком на руках.
9. При проезде с детьми дошкольного возраста в кабину входят сначала взрослые, затем дети. Выходят сначала дети, затем взрослые.
10. При проезде в лифте с домашними животными необходимо их провозить в намордниках, а во время входа и выхода держать за ошейник (не за поводок) или на руках.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ!

- Курить в кабине лифта, перевозить взрывоопасные, ядовитые и легковоспламеняющиеся грузы;
- Пользоваться лифтом детям в возрасте до 12 лет без сопровождения взрослых;
- Прикладывать усилия для открытия или закрытия дверей, а также задерживать двери при посадке и высадке (возможно отключение лифта);
- Перегружать лифт;
- Прыгать в кабине лифта;
- Самостоятельно выходить из остановившейся кабины между этажами;
- Пользоваться лифтом во время пожара и землетрясения.

2.7. Доступность для маломобильных групп населения

Генеральным планом и благоустройством территории предусмотрены необходимые мероприятия для обеспечения доступа маломобильных групп населения к входам в здание. Пешеходные пути движения МГН отвечают требованиям нормативных уклонов. Передвижение маломобильных групп внутри здания осуществляется по вертикальным коммуникациям — пассажирским лифтам. Лифтовые кабины оборудованы двусторонней связью с дежурной диспетчерской.

2.8. Слаботочные устройства, телефонизация, радификация

В квартирах дома предусмотрена возможность установки телефона.

2.9. Оповещение о пожаре

Каждая квартира оборудована системой автоматической пожарной сигнализации, системой автономной пожарной сигнализации.

Для обеспечения автоматического обнаружения пожара, подачи световых и звуковых сигналов оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией людей в помещениях каждой квартиры установлены пожарные дымовые извещатели.

Главная задача извещателя — это подать Вам сигнал тревожного извещения, с помощью которого вы можете контролировать состояние пожарной обстановки в вашем жилище.

При задымлении окружающего воздуха дымовой извещатель будет выдавать звуковой и световой сигналы «Тревога». При разряде элемента питания извещатель будет выдавать кратковременный звуковой сигнал не реже 1 раза в минуту — «разряд батареи». В данном случае необходимо заменить батарею питания.

Извещатель пожарный дымовой предназначен для охраны жилых помещений от пожаров путем контроля превышения порогового значения задымленности и выдачи извещений о пожаре на звуковой оповещатель. Извещатели не представляют опасности для жизни и здоровья людей, а также для окружающей среды и материальных ценностей.

Помните! Извещатель поможет Вам в критической ситуации. Не допустить возникновения такой ситуации может только неукоснительное соблюдение Правил пожарной безопасности.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ!

- Закрывать дымовую камеру дымовых пожарных извещателей
- Специально задымлять камеру дымового извещателя и воздействовать источниками тепла на тепловые извещатели.

- *Самовольно снимать пожарные извещатели и изменять места размещения противопожарного оборудования (допускается перенос оборудования только при согласовании с эксплуатирующей организацией).*
- *Нарушать целостность кабельных линий.*
- *Нарушать целостность корпусов пожарного оборудования. Собственник обязан при обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования и систем пожарной сигнализации немедленно сообщать о них в Управляющую организацию и в Аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности — принимать все возможные меры по их устранению.*

3. ПРОТИВОПОЖАРНЫЙ ИНСТРУКТАЖ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ МКД

3.1 Порядок действий при пожаре

- При обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) необходимо немедленно сообщить об этом по телефону на круглосуточный пульт охраны, а также по телефону 01 или 112; сообщить при этом адрес объекта, место возникновения пожара, свою фамилию, имя и отчество
- При локальном характере пожара (в квартире) необходимо попытаться произвести его тушение с помощью имеющегося в квартире пожарного бытового крана.
- В случае возникновения пожара необходимо взять личные вещи и выйти по эвакуационным путям через лестничную клетку в безопасную зону вне здания.
- **Пользоваться лифтом в случае возникновения пожара ЗАПРЕЩЕНО!**

3.2 Содержание прилегающей территории, подъездов и лестничных клеток жилых домов

На территориях, прилегающих к жилым домам, в подъездах, на лестничных клетках необходимо соблюдать правила пожарной безопасности. Дороги, проезды к многоквартирным жилым домам, источникам противопожарного водоснабжения должны быть свободны для проезда пожарной и специальной техники в случае возникновения пожара. Двери технических этажей и подвалов должны быть постоянно закрыты на замок.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ!

- *складирование пожаровзрывоопасных веществ, мебели и прочего на технических этажах;*
- *организация подсобных помещений на лестничных клетках;*
- *хранение мебели и складирование горючих материалов под лестницами;*
- *размещать в лифтовых холлах ларьки, киоски и подобное;*
- *самостоятельная перепланировка и модернизация эвакуационных выходов и дверей;*
- *загромождение и заваривание дверей, переходов по смежным секциям и выходов на эвакуационные лестницы;*
- *проведение уборки помещений с применением горючих жидкостей (растворитель и пр.);*
- *отогревание труб с применением открытого огня;*
- *вывод на лестничную клетку наружного блока кондиционеров;*
- *применение самодельных обогревателей или с неисправным (отсутствующим) терморегулятором;*
- *оставление без присмотра включенных в сеть электроприборов (кроме приборов, которые должны находиться в круглосуточном режиме работы);*
- *устанавливать на окнах глухие решетки, препятствующие эвакуации людей при пожаре (решетки должны быть съемными или распашными).*
- *оставлять автотранспорт на внутривортовых проездах и в местах разворота и установки пожарной и специальной техники*
- *создавать условия, препятствующие проезду пожарной и специальной техники на внутривортовых проездах (забивать металлические колья, устанавливать железобетонные балки, сажать деревья);*
- *разводить костры, сжигать мусор, опавшие листья вблизи строений;*
- *устраивать внутри подъездов, на лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;*
- *устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (с отступлением от проекта) из квартир на площадку лестничной клетки, если это препятствует или ухудшает условия свободной эвакуации людей из соседних квартир.*

3.3 Электрические установки и электронагревательные приборы, их пожарная опасность

Электропроводка в квартире должна быть выполнена в соответствии с требованиями Правил устройства электроустановок. Открытые участки электропроводки должны быть доступными для контроля. Обнаружив оголенные провода или другие неисправности, следует немедленно отключить источник питания и устранить повреждение. Для предупреждения высыхания изоляции проводов запрещается прокладка их по нагревающимся поверхностям (батареи отопления и т.д.).

При эксплуатации электропроводки и электрических приборов, находящихся в квартире, **запрещается:**

- *устанавливать самодельные вставки «жучки» при перегорании плавкой вставки предохранитель, это приводит к перегреву всей электропроводки и возникновению пожара;*
- *заклеивать открытую электропроводку обоями, завешивать ее коврами и другими горючими предметами;*
- *пользоваться разбитыми выключателями, розетками, патронами;*
- *закрывать электрические лампочки абажурами из горючих материалов.*

Недопустимо включение нескольких электрических приборов большой мощности (больше трех) в одну розетку во избежание перегрузок, большого переходного сопротивления и перегрева проводов. Частой причиной пожаров является воспламенение горючих материалов, находящихся вблизи от включенных электронагревательных приборов. Электрические нагревательные приборы нельзя ставить вблизи занавесей, штор, мебели, деревянных стенок и перегородок, сушить над ними белье и одежду. Включенные электронагревательные приборы (утюги, камины, электроплиты и т.д.) должны устанавливаться на негорючие теплоизоляционные подставки. Перед уходом из дома на длительное время нужно проверить и убедиться, что все электронагревательные и осветительные приборы отключены.

3.4 Неосторожное обращение с огнем

Более 50% от общего количества пожаров, происходящих в жилье, случаются по причине неосторожного обращения с огнем.

Серьезную пожарную опасность представляют:

- **неосторожность при курении**

Нужно помнить, что нельзя бросать непотушенный окурок, спичку, курить в постели, особенно в нетрезвом виде. При попадании пепла на ткань происходит ее тление, и с течением времени отравление человека продуктами горения: он теряет сознание и, если вовремя не подоспеет помощь, погибает.

- **детская шалость с огнем**

Пожары от детской шалости с огнем возникают, когда дети оставлены без присмотра и предоставлены сами себе. Чаще всего дети погибают в результате пожаров, виновниками которых зачастую они сами и являются.

Взрослые должны разъяснять детям правила пожарной безопасности, что игра со спичками, зажигалками, фейерверками, свечами, бенгальскими огнями ведет к пожару, что осторожность обращения с огнем нужно проявлять не только дома, но и во дворе.

Не допускайте хранения спичек, зажигалок, керосина, бензина и т.д. в доступных для детей местах! Не разрешайте детям самостоятельно включать электрические и газовые приборы!

3.5 Действия в случае возникновения пожара

Не поддавайтесь панике и не теряйте самообладания.

Первый обнаруживший признаки пожара (огонь, дым, запах гари, и т.п.) **должен:**

- немедленно сообщить об этом в пожарную охрану по телефону «01», по мобильному телефону TELE2 - 01*, Мегафон, МТС - 010, Билайн - 001 (или в единую службу спасения по телефону «112»). При этом назвать адрес, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию;
- уведомить соседей о пожаре (в ночное время обязательно разбудить их);
- принять меры по эвакуации людей и материальных ценностей, тушению пожара. Делать это надо быстро и спокойно. В первую очередь спасают детей, помня при этом, что они чаще всего, испугавшись, стараются спрятаться под кровать, стол, в постель, гардероб, шкафы. Передвигаясь в сильно задымленном помещении, нужно придерживаться стен. Ориентироваться можно по настилу досок пола, по расположению окон, дверей.

При тушении электрооборудования его следует обязательно отключить от электрической сети, попытаться потушить пожар подручными средствами (одеялом, плотной тканью, верхней одеждой, стремясь изолировать очаг от доступа воздуха).

Загоревшийся телевизор тушат так же, как обычный бытовой прибор: выключают телевизор из сети, накрывают его плотной тканью, одеялом, ограничивая доступ воздуха к очагу пожара.

ПОМНИТЕ!

- дым при пожаре значительно опаснее пламени и большинство людей погибает не от огня, а от удушья;
- запрещается пользоваться лифтом во время пожара, так как при включении сигнализации пожаротушения лифты опускаются на первый этаж;

- при эвакуации через зону задымления необходимо дышать через мокрый носовой платок или мокрую ткань. Выходить пригнувшись или ползком, так как внизу меньше дыма;
- при невозможности выхода из квартиры находящимся в помещении следует закрыть входную дверь, уплотнить ее подручными средствами, из окон подавать сигналы о помощи (голосом, размахивать руками).

Памятка о мерах пожарной безопасности

Чтобы предупредить пожар в своем жилище и избежать тяжелых последствий, **ПОМНИТЕ!**

- Одновременное включение в электросеть нескольких электроприборов большой мощности ведет к ее перегрузке и может стать причиной пожара;
- Не используйте нестандартные электрические предохранители!
- Не оставляйте без присмотра электронагревательные приборы!
- Электроутюги, электроплиты ставятся только на несгораемые и теплоизолирующие подставки, а электрокамины устанавливаются на достаточном удалении от мебели, занавесей и других сгораемых предметов;
- Перед уходом из дома на длительное время нужно проверить и убедиться, что все электронагревательные и осветительные приборы отключены;
- Не пользуйтесь поврежденными электрическими розетками, вилками и другими неисправными электрическими приборами!
- При пользовании предметами бытовой химии соблюдайте осторожность. Дезодоранты, аэрозоли, нитро- и масляные краски, растворители пожароопасны. Перед их применением внимательно прочитайте инструкцию по эксплуатации!
- Не поручайте детям присматривать за включенными электрическими и газовыми приборами! Не разрешайте им самостоятельно включать электрические приборы.
- Не допускайте хранения спичек, зажигалок, керосина, бензина и т.д. в доступных для детей местах! Не оставляйте детей без присмотра, не разрешайте им играть с огнем!
- Не курите в постели!

Помните! Пожар легче предупредить, чем потушить!

3.6 Ответственность жильцов за нарушение требований пожарной безопасности

КоАП РФ, статья 20.4. Нарушение требований пожарной безопасности

Нарушение требований пожарной безопасности влечет предупреждение или **наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до трех тысяч рублей;**

Нарушение требований пожарной безопасности, повлекшее возникновение пожара и уничтожение или повреждение чужого имущества либо причинение легкого или средней тяжести вреда здоровью человека влечет **наложение административного штрафа на граждан в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей;**

4. Порядок переустройства и перепланировки помещений квартиры

В соответствии со ст.26, п.1 Жилищного кодекса РФ от 29.12.04 г. переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований действующего законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

5.Технические характеристики некоторых инженерных систем и конструкций жилых помещений

Допускаемая нагрузка на перекрытие лоджии квартир при сплошном равномерном распределении по площади лоджии не более 200 кг/м² и при полосовой равномерной на участке шириной 0,8 вдоль ограждения лоджии не более 400 кг/м² на перекрытие квартиры 150 кг/м².

Допустимая максимальная электрическая нагрузка на электросеть квартиры не более 8 кВт,

Параметры теплоносителя в системе отопления (Т1/Т2): температура 85/ 60 °С

Границы раздела эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности инженерных сетей

- Водоснабжение – граница периметра помещения собственника;
- Водоотведение – первый раструб стыкового соединений в вертикальную трассу системы канализации;
- Центральное отопление – граница периметра помещения собственника;
- Электроснабжение – в месте установки квартирного электрощита.

6. Инструкция по уходу и эксплуатации алюминиевых светопрозрачных конструкций из нетермоизолированного профиля

Технические характеристики конструкции остекления балкона

Навесная конструкция остекления балкона или лоджии представляет собой сложный фасадный элемент, перекрывающий одновременно несколько этажей, позволяет добиться визуальной целостности фасадов здания, подчеркивая архитектурный замысел, и содержит в себе сложные устройства: компенсирующие естественные перемещения элементов, обеспечивающие эвакуацию влаги, и сопротивление нормируемым механическим воздействиям (СП 20.13330.2011).

Назначение конструкций остекления балконов

Каркас конструкции состоит из алюминиевых профилей (лицевые поверхности которых окрашены полимерно – порошковым методом), который опирается на бетонные конструкции с помощью стальных кронштейнов (из углеродистой стали с антикоррозионным покрытием). Для соединения кронштейнов с бетонными конструкциями применяются клиновые анкера (из углеродистой стали высокой прочности с антикоррозионным покрытием). Элементы каркаса соединяются с помощью алюминиевых закладных деталей, винтовых соединений и клея (все ответственные винтовые соединения выполняются из коррозионно-стойкой стали).

В качестве заполнения конструкции применяются: стеклоизделия толщиной 5мм или стальной оцинкованный лист толщиной 0,5мм (лицевые поверхности которого окрашены полимерно – порошковым методом), вентиляционные решетки различных конструкций; в качестве внутренних экранов применяется: стекло - магниевого листа толщиной 8мм.

Наружные заполнения фиксируются с помощью штапиков, технологические зазоры между алюминиевыми элементами и заполнениями уплотняются эластичными уплотнителями (EPDM) или герметиками, заполнения витража опираются на каркас с помощью специальных пластиковых или резиновых подкладок.

Внутренние экраны фиксируются с помощью защелок или специальных профилей без уплотнения. Открывающиеся элементы с вклеенным заполнением (створки) закреплены к каркасу витража с помощью оконной фурнитуры (петли, запорные элементы), притвор уплотняется изнутри и снаружи эластичными уплотнителями (EPDM).

Конструкции остекления балкона не являются: термоизоляционными и абсолютно гидроизоляционными преградами, класс воздухо- и водопроницаемости не менее «Д» по ГОСТ 23166-99, с учетом закрытых створок, предел водопроницаемости не менее 150Па (не распространяется на вентиляционные решетки), из чего следует, что при разнице давления ветра между внутренним помещением балкона и улицей более 15 кг на квадратный метр, допустимо проникновение влаги через конструкцию остекления балкона, количество проникновения влаги не нормируется.

Нетермоизолированная витражная система применяется для защиты балконов и лоджий от массовых атмосферных осадков: дождя, снега и др.

Воздухопроницаемость – свойство конструкции пропускать воздух в закрытом состоянии при наличии разности давления воздуха на его наружных и внутренних поверхностях.

Водопроницаемость – свойство конструкции пропускать дождевую воду при определённой (критической) разности давления воздуха на его наружных и внутренних поверхностях.

При избыточном давлении ветра, превышающем предел водопроницаемости, при порывах ветра близких к штормовым, как и при штормовом предупреждении, проникновение ветра и влаги через уплотнители и их стыки допустимо и не является гарантийным случаем.

Дополнительным источником влаги на балконе (лоджии) является конденсат, образующийся на внутренней поверхности алюминиевой нетермоизолированной конструкции. Образование конденсата на внутренней поверхности светопрозрачных ограждающих конструкций допустимо даже для термоизолированных. Согласно, п.5.7 СП 50.13330-2012.

Уход

Работы по уходу должны проводиться регулярно один-два раза в год (желательно в теплую погоду весной и осенью).

Обычные загрязнения от пыли и дождя устраняются с помощью теплого мыльного раствора или с помощью имеющихся моющих средств, предназначенных для чистки окон. При этом необходимо знать, что применение порошковых и абразивных чистящих средств, а также трущих предметов недопустимо и приведет к повреждению окрашенных поверхностей.

Проверяйте дренажные отверстия и при необходимости прочищайте их тонким, желательно пластиковым/деревянным не острым предметом.

Все резиновые уплотнители изготовлены из современных материалов, тем не менее они подвержены естественному старению. Для продления срока их службы не менее двух раз в год производите очистку уплотнителей от скопления грязи и смазывайте их силиконовым спреем.

Не менее двух раз в год необходимо смазывать специальным маслом или силиконовым спреем подвижные детали.

Эксплуатация

Во избежание поломки фурнитуры или случайного открывания створки в два положения (поворотное и поворотно-откидное) запрещается поворачивать ручку при открытой створке.

В новых окнах требуется время для притирки всех подвижных деталей фурнитуры. Поэтому случается, что в первое время для закрытия створок приходится приложить усилие (окна закрываются «туго»).

Со временем створка закрывается без напряжения.

Избегайте резких открытий/закрытий створок, вызывающие сильные удары их друг о друга или стены, это может привести к нарушению монтажных регулировок, а также механическим повреждениям стекла и профиля. Распашные створки открываются путем изменения положения запорной ручки.

Исключите попадание в механизм фурнитуры песка, мела или цементно-песчаного раствора.

При оповещении средствами массовой информации о штормовом предупреждении необходимо незамедлительно закрыть створки во избежание массовых протечек, вывода из строя фурнитур и нарушения целостности конструкции.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ!

- Прикладывать нагрузки в вертикальном направлении, в том числе виснуть на створках.
- Самостоятельно регулировать конструкции в течение гарантийного срока, ослаблять или откручивать крепежные винты, гайки, снимать отдельные детали узлов.
- При любых нарушениях работы системы остекления необходимо обращаться к специалистам.
- Размещение, в том числе временное, поблизости от оконных конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание алюминиевого профиля и стекла.
- Отогревать створки горячей водой, феном и т.п. в зимний период.
- Использовать какие-либо приспособления для открытия створок (молотки, отвертки, пассатижи, гвоздодеры и т.д.).
- Применять к конструкции такие нагрузки, как: сильные фронтальные удары и т.п.
- Самостоятельно ремонтировать находящиеся на гарантийном обслуживании алюминиевые конструкции.
- Оставлять открытыми створки во время выпадения атмосферных осадков (это влечет за собой протекание воды в нижерасположенные квартиры).
- Строго запрещается крепить любые предметы к алюминиевым конструкциям или нарушать целостность поверхности профиля другими способами, в том числе вмешательство в устройства конструкции (установка стеклопакетов, утепление узлов примыканий, монтажных швов) иными словами, утеплять балкон.
- Конструкцией не предусмотрена возможность утепления. Утепление конструкций влечет за собой серьезные нарушения в системе водоотвода из профиля, изменение проектного температурного режима помещения, (что приводит к массовым протечкам в ниже расположенных балконах и выше расположенном балконе), и изменениям напряженно-деформированного состояния несущих конструкций здания
- Облицовка керамической плиткой нижней плиты перекрытия запрещается, т.к. изолируется доступ к межэтажному узлу и исключается возможность замены заполнений (в случае их повреждения) и проведение иных ремонтных работ. Допускается устройство легко демонтируемых полов.

Несоблюдение правил пункта 5 может повлечь снятие конструкции с гарантийного обслуживания!

Несоблюдение правил влечет снятие с гарантийного обслуживания по протечкам вышестоящую квартиру и все нижестоящие квартиры

III. ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В ЖИЛОМ ДОМЕ И НА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ «DUBRAVA 2.0»

1. Общие положения

- 1.1. Настоящее Положение регулирует и устанавливает правила и мероприятия, направленные на обеспечение установленного внутриобъектового режима, правил доступа на территорию многоквартирного дома (далее — «МКД»), регулирование въезда транспортных средств собственников помещений и иных лиц, поддержание определенного общественного порядка.
- 1.2. Настоящее Положение обязательно для соблюдения всеми лицами, пребывающими на территории МКД.
- 1.3. Лицом, уполномоченным решать организационные вопросы, а также представлять интересы собственников помещений МКД по вопросам, связанным с установкой/демонтажем ограждающих устройств, СКУД и иных устройств, обеспечивающих доступ, является Управляющая компания. Для функционирования контрольно-пропускных режимов на территории многоквартирного дома, обеспечения обслуживания ворот и контроля за соблюдением пропускного режима въезда транспортных средств и правил пребывания на территории многоквартирного дома привлекается охранное предприятие.
- 1.4. Охранное предприятие:
 - обеспечивает соблюдение всеми лицами, находящимися на придомовой территории МКД, правил настоящего Положения;
 - организует доступ въезда/выезда и стоянки/остановки транспортных средств на придомовой территории (стилобате и паркинге) МКД, согласно пропускам, оформляемым в установленном порядке;
 - обеспечивает круглосуточный режим работы всех введенных пропускных пунктов с функционированием шлагбаумов в автоматическом и ручном режимах, а также контроль за соблюдением правил техники безопасности вблизи шлагбаумов;
 - регулирует вопросы соблюдения автовладельцами правил парковки транспортных средств и их пребывания на территории многоквартирного дома; в случаях обнаружения фактов неправильной парковки автотранспортных средств (на газонах, тротуарах, возле мусоросборников и контейнеров) производит фиксирование нарушения.

- 1.5. Управляющая компания обеспечивает необходимые условия для нормального функционирования и выполнения возложенных функций на охранное предприятие, своевременно реагирует на сигналы о выявленных нарушениях, недостатках, проблемах, предпринимает меры по их устранению в силу своих полномочий
- 1.6. Контроль за осуществлением пропускного режима в паркинг с выполнением правил пребывания на придомовой территории МКД осуществляет Охранное предприятие.
- 1.7. В целях поддержания общественного порядка и контроля установленных правил на территории МКД сотрудникам Охранного предприятия и Управляющей компании предоставляется право:
 - осуществлять контроль за лицами, находящимися на территории МКД;
 - осуществлять пропускной режим в паркинг и на территорию МКД, в его здания и сооружения в соответствии с требованиями данных Правил;
 - осуществлять осмотр зданий, сооружений, служебных помещений на предмет обнаружения подозрительных лиц и предметов с целью предотвращения террористических актов и правонарушений на территории МКД;
 - в случае крайней необходимости, при согласовании с диспетчером Управляющей компании вскрывать служебные помещения на территории МКД с отметкой причин вскрытия и результатов в журнале диспетчера;
 - осуществлять контроль за правопорядком на территории МКД, применять соответствующие меры общегражданского характера к нарушителям общественного порядка;
 - не допускать правонарушений на территории МКД, при крайней необходимости нарушителей задерживать и передавать сотрудникам полиции, для принятия к ним соответствующих мер;
 - не допускать на территорию МКД и выдворять с территории МКД посторонних лиц;
 - требовать выполнения Правил в части пропуска автомобилей через КПП;
 - требовать от собственников, жильцов, посетителей и работников обслуживающих организаций соблюдения правил внутреннего распорядка, правил проживания, техники безопасности, техники пожарной безопасности и режима производства работ.

2. Порядок въезда, движения и парковки автотранспорта на придомовой территории МКД

- 2.1. Режим работы всех КПП – круглосуточный.

- 2.2. Право въезда в паркинг многоквартирного дома имеют автомобили, владельцы которых являются Собственниками (пользователям) жилых и/или нежилых помещений дома, имеющие специально оформленные пропуска, в порядке, установленном настоящим Положением, в целях погрузки/разгрузки автомобиля и посадки/высадки пассажиров.
- 2.3. Право стоянки в паркинге многоквартирного дома имеют автомобили, владельцы которых являются Собственниками парковочных мест дома и имеющие специально оформленные пропуска в порядке, установленном настоящим Положением.
- 2.4. Право беспрепятственного круглосуточного проезда на паркинг МКД имеют специальная техника экстренных служб и транспорт жилищно-коммунальных служб.
- 2.5. Автомобили гостей, такси, грузовой и легковой автотранспорт со строительным материалом, мебелью и пр. могут получить право въезда на паркинг многоквартирного дома с ограничением времени пребывания на основании поданной разовой Заявки от Собственника (пользователя) помещения (заявка подается через КПП лично либо по телефону). При необходимости, обусловленной требованиями сотрудника охраны, может быть поставлено условие обязательного сопровождения въезжающего автомобиля собственником (пользователем) или предъявления водителем транспортного средства документа, подтверждающего необходимость подъезда к месту проживания собственника (пользователя) (например, накладной на доставляемый груз с указанием адреса доставки, Ф.И.О. получателя).
- 2.6. Заявитель при оформлении заявки на въезд стороннего транспортного средства должен представиться, указать марку и государственный номер автомобиля, квартиру следования и свой номер телефона. Нахождение стороннего автотранспорта на паркинге многоквартирного дома не должно превышать 1 час. Для гостевого автотранспорта сотрудником охраны может быть согласовано иное время пребывания на паркинге при условии достаточного количества мест для парковки.
- 2.7. Заявители должны ознакомить своих посетителей с правилами пребывания на территории многоквартирного дома и несут ответственность за соблюдение ими установленных правил.
- 2.8. Движение автотранспорта по паркингу многоквартирного дома допускается со скоростью не более 5 км/ч.
- 2.9. Парковка автотранспорта в паркинге МКД осуществляется на специально выделенных площадках и размеченных парковочных местах.
- 2.10. Запрещается хранение (стоянка, нахождение) в паркинге МКД неисправных автомобилей, прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта, а также проведение ремонта и мойки автомобилей.
- 2.11. Запрещается сквозное движение, стоянка автотранспорта с работающим двигателем, стоянка грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 тонн.

- 2.12. Запрещается парковка автотранспорта на пешеходных дорожках, обозначенных пешеходных зонах, газонах, мусоросборных площадках и в непосредственной близости от них. Проезд к мусоросборным площадкам должен быть свободным и обеспечиваться беспрепятственный доступ спецавтотранспорта для проведения сбора и вывоза мусора.
- 2.13. Запрещается парковать автотранспорт у входа в подъезд жилого дома, препятствующий движению пешеходам и транспортным средствам.
- 2.14. За нарушение установленного порядка въезда, движения и парковки автотранспорта у Собственника (пользователя) может быть изъят пропуск для въезда на паркинг МКД. Решение об изъятии пропуска у Собственника (пользователя) принимается Управляющей организацией.

3. Внутриобъектовый режим

- 3.1. Внутриобъектовый режим включает в себя:
 - порядок нахождения на территории лиц, являющихся Собственниками и пользователями помещений в МКД, их родственников, сотрудников, клиентов и посетителей;
 - поддержание общественного порядка на территории МКД;
 - правила пользования общедомовым имуществом.
- 3.2. Проживающие обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.
- 3.3. Собственники (пользователи), их родственники и гости в их сопровождении могут находиться на территории МКД без ограничения времени и должны придерживаться обязательных норм действующего законодательства, не нарушая права, свободы и законные интересы третьих лиц.
- 3.4. Рабочий день сотрудников организаций, находящихся на территории МКД регламентируется их внутренним трудовым распорядком, в случае работы предприятий, организаций и учреждений не в часы, установленные их трудовым распорядком, пропуск их сотрудников через КПП осуществляется на основании заявления собственника жилых/нежилых помещений, его уполномоченного лица.
- 3.5. Служебные помещения, расположенные на территории МКД, открываются и закрываются самими работниками этих организаций в начале и в конце рабочего дня.
- 3.6. Выгул животных на территории МКД разрешен только на специально отведенных для этого площадках. На всей остальной территории выгул животных строго запрещен. Владельцы, выгуливающие домашних животных на придомовой территории, должны немедленно убирать за ними продукты биологической жизнедеятельности.

- 3.7. Порча объектов благоустройства, имущества общего пользования на территории МКД строго запрещается.
- 3.8. Курение и распитие спиртных напитков в общественных местах (лестничная клетка, лифт, подъезд, вход в подъезд и детская площадка), а также в технических помещениях (подвал, чердак) строго запрещается.
- 3.9. Запрещается:
- устанавливать перегородки на лестничных площадках, закрывать двери на внешние балконы;
 - уменьшать размер общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции;
 - нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг;
 - перекрывать доступ к общедомовым и индивидуальным приборам учета оказываемых услуг;
 - использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы приборов отопления);
 - использовать теплоноситель в системах горячего водоснабжения не по прямому назначению (производить отопление полов в помещении);
 - совершать иные действия, препятствующие другим собственникам свободно пользоваться местами общего пользования или ущемляющих их права и законные интересы;
 - развешивать веревки, устанавливать сушилки для белья или другие подобные устройства для вывешивания каких-либо предметов за пределами лоджий и в элементах совместного пользования;
 - оставлять мусор и бытовые отходы в иных частях элементов общего имущества. При проведении ремонта в помещении его собственник обязан собрать и вывезти весь строительный мусор за пределы жилого дома и придомовой территории своими силами и за свой счет;
 - сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, на лестничные проемы;
 - выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, тряпки, остатки пищи и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования оборудования, производятся за счет владельца помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло это повреждение. В случае засора общего стояка канализации работа по его очистке производится за счет средств Собственников помещений, в пользовании которых находится данный стояк;
 - закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций и вентиляции капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъемные материалы и применять окна осмотра уровней;

- производить в помещениях или элементах общего имущества какие-либо работы, способные привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества без соответствующего утверждения такой перестройки решением Общего собрания Собственников помещений и письменного согласия Управляющей компании с соблюдением в дальнейшем всех правил и норм;
 - оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, детские манежи, игрушки, скамейки, стулья и другое личное имущество в элементах общего пользования зданий, лестничных клетках, подъездах зданий, местах стоянок автотранспорта, на пешеходных дорожках, газонах или в других элементах общего пользования за исключением специально отведенных мест (колясочных);
 - самовольная посадка растений (цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений) на придомовой территории жилого комплекса и в местах совместного пользования разрешается при предварительном согласовании планов посадки с Управляющей компанией;
 - самостоятельная вырубка зеленых насаждений, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек вокруг элементов совместного пользования или внутри них;
- 3.10. Установка внешних блоков кондиционеров, телевизионных, спутниковых антенн и других устройств на крыше, фасаде и лоджиях зданий не допускается.
- 3.11. Разрешается вывешивать объявления только в местах, определенных Управляющей компанией.
- 3.12. Проживающий не имеет права менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливая дополнительные двери, решетки без уведомления и согласования с Управляющей компанией.

4. Правила проведения ремонтно-строительных и других видов работ

- 4.1. Сотрудники подрядных, строительных организаций, лица, выполняющие строительные, монтажные или ремонтные работы в помещениях на территории МКД допускаются Собственниками помещений. В ночное время данная категория лиц на территорию МКД не допускается.
- 4.2. Производство строительных (ремонтных) работ в помещениях МКД должно осуществляться в соответствии с установленными строительными и санитарными нормами и правилами.
- 4.3. Запрещено производство ремонтных, строительных (за исключением срочных аварийно-восстановительных работ) и погрузочно-разгрузочных работ в ночное время.
- 4.4. Погрузка и разгрузка материальных ценностей, мебели и бытовой техники производится при обязательном условии наведения порядка после окончания работ.

4.5. Запрещается производство работ:

- в воскресные и праздничные нерабочие дни;
- сопряженных с шумом: ранее 9.00 и заканчивать их позднее 19.00 часов, с 12.00 до 15.00 – время тишины;
- с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;
- без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;
- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;
- с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.

4.6. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ технического персонала эксплуатирующей организации в переустраиваемую квартиру для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

4.7. Допуск персонала подрядной организации в технические и служебные помещения домовладения при необходимости осуществляется в сопровождении представителя эксплуатирующей организации.

4.8. При пользовании грузовым лифтом для перевозки строительных материалов и мебели запрещается загрузка лифта свыше 400 кг. Загрузка и выгрузка строительных материалов должна производиться оперативно без продолжительной задержки лифта на этажах. Пол лифта, а также зоны погрузки и выгрузки должны быть покрыты целлофановой пленкой, исключающей порчу поверхностей мест общего пользования. После окончания перевозки стены и пол лифта, а также зона погрузки и выгрузки должны быть очищены от пыли и прочих загрязнений. В интервале с 12-00 до 13-00 перевозка строительных материалов запрещена.

4.9. Складирование и вывоз строительного мусора в специально заказанных контейнерах должны быть согласованы с Управляющей компанией. При этом вывоз контейнера должен быть проведен в течение трех рабочих дней.

4.10. Перед проведением погрузочно-разгрузочных работ место разгрузки должно быть покрыто защитным материалом, исключающим загрязнение и порчу мест общего пользования.

4.11. После проведения погрузочно-разгрузочных работ место разгрузки должно быть убрано силами исполнителей работ.

- 4.12. При проведении ремонтно-строительных работ окна в ремонтируемых квартирах должны быть закрыты, а перед порогом должна постоянно находиться влажная тряпка для предотвращения распространения грязи в местах общего пользования.
- 4.13. Персонал подрядной организации обязан находиться на территории домовладения в опрятной одежде. Запрещается распивать спиртные напитки, находиться в нетрезвом состоянии в переустраиваемых квартирах и местах общего пользования, включая лифты и придомовую территорию.
- 4.14. Сразу после окончания погрузочно-разгрузочных работ транспортное средство должно быть убрано от подъезда и выведено за пределы территории МКД.
- 4.15. Собственник жилых/нежилых помещений, его уполномоченное лицо, в том числе арендатор, обязаны согласовать время проведения погрузочно-разгрузочных работ со Службой охраны.
- 4.16. При проведении погрузочно-разгрузочных работ лица, их иницирующие, несут ответственность за ущерб, нанесенный в результате выполнения таких работ, вспомогательным помещениям, помещениям общего пользования, благоустройству, а также имуществу третьих лиц. Причиненный ущерб подлежит возмещению инициатором работ в полном объеме.
- 4.17. Вывоз строительного мусора оплачивается Проживающими дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам.
- 4.18. При проведении ремонтно-строительных работ запрещается:
- снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных элементов силового каркаса здания, устройство в них проемов, ниш, штроб, затрагивающих арматуру, глубиной более 20мм для прокладки трубопроводов и электропроводки к электроприборам и электроустановочным изделиям;
 - проведение работ без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;
 - изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов без специального согласования, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры системы отопления;
 - проведение работ, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, присоединение к квартирам существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений);
 - изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений на фасадной части здания;
 - производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с нарушением требований законодательства и без согласования с Управляющей компанией, органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование);

- установка собственниками помещений дополнительных радио- и телевизионных антенн на фасаде и кровле дома. Владелец помещения в многоквартирном доме может пользоваться коллективной телевизионной антенной, кабельным телевидением и подключенным к дому интернет-провайдером;
- 4.19. Электроснабжение для освещения и подключения строительного инструмента в квартире производится от электрощита, установленного в соответствии с проектом электроснабжения. При подключении токоприемников необходимо выполнять требования Правил устройства электроустановок (ПУЭ) и Межотраслевых Правил по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок (МПБЭС). Сечения проводов и номиналы аппаратов защиты должны соответствовать проектным значениям.
- 4.20. Проведение работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем специалистов эксплуатирующей организации. Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчером объекта за 24 часа до начала производства работ. Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5 С°.
- 4.21. Проведение газо- и электросварочных работ допускается только силами аттестованного персонала с оформлением наряда, согласованного с Управляющей компанией и зарегистрированного в журнале. Проведение газо- и пожароопасных работ в выходные и праздничные дни, а также в рабочие дни позже 16-00 часов не допускается. Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в переустраиваемых квартирах запрещается.
- 4.22. Запрещается сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвреживанию и вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.
- 4.23. Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации без согласования с Управляющей организацией запрещается.
- 4.24. Не допускается совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных с сетями электроснабжения и освещения.
- 4.25. Не допускается складирование материалов и оборудования:
- на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 1 часа;
 - на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных с Управляющей организацией.

- 4.26. Не допускается складирование строительного мусора в переустраиваемых помещениях (квартирах) в количествах, превышающих пожарные нормы.
- 4.27. Уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал Подрядчика, ведущего работы в переустраиваемом помещении (квартире).
- 4.28. При нарушении настоящего Регламента нанимателями, собственниками или подрядной организацией, ведущей работы в переустраиваемом помещении (квартире), Управляющий составляет Акт по факту нарушения с участием нанимателя, собственника, представителей подрядной организации.
- 4.29. Акт является основанием для выставления нанимателю, собственнику платы в едином платежном документе (согласно Приложению № 1), в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции. Отказ от подписания Акта нанимателем, собственником переустраиваемого помещения или представителем подрядной организации, ведущей работы в помещении (квартире), не освобождает нанимателя, собственника от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в Акте.
- 4.30. Наниматель, собственник переустраиваемого помещения в случае причинения им или подрядной организацией, ведущей работы в его помещении (квартире), вреда в ходе проведения ремонтно-строительных или иных работ домовладению или имуществу третьих лиц, обязан полностью возместить причиненный ущерб.
- 4.31. Наниматель, собственник, самовольно переустроивший помещение, обязан за свой счёт восстановить помещение до первоначального положения.
- 4.32. При нарушении настоящего Регламента, зафиксированного соответствующими актами, Управляющая организация до выяснения обстоятельств имеет право:
- приостановить ведение работ по переустройству помещений (квартир);
 - ограничить (запретить) допуск на территорию МКД персонала подрядной организации, ведущей работы в помещении (квартире);
 - до устранения нанимателями, собственниками квартир выявленных нарушений допуск персонала Подрядчиков производится в переустраиваемые квартиры (помещения) в количествах, необходимых исключительно для выполнения предписания;
 - начислить плату собственнику (нанимателю) помещения согласно п. 4.30.
- 4.33. В случае нарушений, создающих угрозу пожара, противоправных и хулиганских действий, представляющих опасность для жизни и здоровья людей, сотрудники службы безопасности обязаны немедленно выдворять с территории домовладения работников подрядных организаций, ведущих работы в помещениях (квартирах), с немедленным извещением нанимателей, собственников и составлением соответствующего акта.

IV. Контакты:

Управляющая организация:
ООО «УК Миллениум»

8 (843) 204 16 07

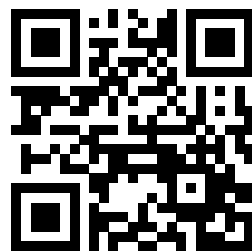
Расчетный центр

8 (843) 204 16 05

АДС УК Миллениум

8 (960) 060 11 04

8 (843) 204 16 07



 **CMY-88**