Утверждаю
Генеральный директор
АО «Бизнес-центр «На Долгоруковской»»

_____ Д.Е.Майстренко

ПРИЛОЖЕНИЕ К АКТУ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации нежилых помещений

в Комплексе Апартаментов

«Нахимов»

г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Черёмушки, Нахимовский проспект, дом 31 корпус 3.

Москва-2022

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	**Общие положения**	**3**
2.	**Информация о Застройщике**	**5**
3.	**Гарантии качества**	**6**
4.	**Санитарно-эпидемиологические нормы по содержанию помещений**	**7**
5.	**Содержание помещений**	**8**
6.	**Инженерные системы помещения**	**15**
7.	**Системы противопожарной защиты помещения и противопожарный режим**	**20**
8.	**Переоборудование и перепланировка помещений**	**24**

Перечень нормативных документов

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ).
2. Федеральный закон от 21.12.1994 г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности» «Правила противопожарного режима в Российской Федерации» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 года №390).
3. СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.
4. СанПиН 2.1.4.2496-09.
5. СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.
6. ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
7. ГОСТ 22233-01 ГОСТ 8617-81, СНиП П-3-79.
8. ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.
9. ГОСТ 30777-2001 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.
10. Приказ Минэнерго России от 24.03.2003 г. №115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок".

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации нежилых помещений в Комплексе Апартаментов «Нахимов» разработана застройщиком на основании документов действующего законодательства РФ, проектной и исполнительной документации на здания комплекса в целях информирования собственников помещений о составе имущества, инженерного оборудования в здании и помещениях собственников и правил пользования ими, текущей эксплуатации и технического обслуживания.

В случае продажи помещения, настоящая Инструкция со всеми документами на стационарное инженерное оборудование, установленное в помещении, должна быть оставлена в помещении.

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.1 2.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (с изменениями на 3 июля 2016 года); закона РФ от 01 02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»; действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в помещении, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами, Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации помещения.

Данная Инструкция представляет собой обязательные требования эксплуатации Участником долевого строительства (Собственником) Объекта долевого строительства. Инструкция разработана Застройщиком для осуществления безопасного и комфортного проживания.

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

Согласно статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

После подписания акта приема-передачи помещения собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию помещения.

Комплекс апартаментов оснащен системой центрального отопления. Отключение помещений от системы отопления не допускается.

В качестве пользователя нежилым помещением собственник также обязан:

а) поддерживать надлежащее состояние помещений общего пользования в Комплексе, соблюдать чистоту и порядок в нежилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования, а также соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;

6) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей нежилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в соответствующую управляющую организацию;

в) допускать в заранее согласованное время в нежилое помещение работников управляющей организации или уполномоченных ею лиц, представителей органов

государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния нежилого помещения, санитарно-технического и другого оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

г) не производить переустройство и (или) перепланировку нежилого помещения в нарушение установленного порядка.

Нарушение Правил пользования нежилыми помещениями влечет ответственность в соответствии с законодательством.

В качестве пользователя нежилым помещением собственник пользуется также общим имуществом в комплексе и несет бремя расходов на его содержание в соответствии с действующим законодательством РФ.

Настоящая Инструкция носит обязательный характер и является неотъемлемой частью акта приема-передачи и рекомендаций Застройщика по обслуживанию Объекта долевого строительства и общедолевого имущества на основании действующих законодательных актов и регламентов РФ. Текст Инструкции размещен на сайте Застройщика http://bc-nadolgorukovskoy.ru/ .

Соблюдение данной Инструкции позволит Собственнику обеспечить комфортное проживание и избежать риски требования со стороны третьих лиц, связанных с эксплуатацией помещения.

Собственник в рамках договора с обслуживающей его организацией (управляющей компанией) обязан осуществлять совместный осмотр помещения на предмет надлежащего обслуживания всех видов

2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Акционерное общество «Бизнес-центр «На Долгоруковской»»	
Полное и сокращенное наименование организации(в соответствии с Учредительными документами)	Акционерное общество «Бизнес-центр «На Долгоруковской»» АО «Бизнес-центр «На Долгоруковской»»
Адрес места нахождения юридического лица (по Уставу)	117218, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Котловка, ул. Большая Черемушкинская, д. 25, стр. 97, помещ. этаж 5 (корпус В), ком. 528Б
Генеральный директор	Майстренко Дмитрий Евгеньевич
Главный бухгалтер (специализированная организация)	Ершова Елена Борисовна
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1047796895486
Идентификационный номер (ИНН) / Код причины постановки на учет (КПП)	7707533616 / 772701001
Регистрирующий орган и дата регистрации	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, «23» ноября 2004 года
Банковские реквизиты (основной счет)	р/сч 40702810338000124749 в ПАО СБЕРБАНК г.Москва, к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225, ОГРН 1027700132195
Код по ОКВЭД /Код отрасли по ОКПО	68.10.1, 64.99.1, 64.99.3, 68.10, 68.32, 70.22, 73.11, 73.20

3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

Застройщик подтверждает, что по потребительским характеристикам Комплекс апартаментов дом (далее — Комплекс) и расположенные в нем помещения полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами, в том числе:

- заданию на проектирование, подготовленного Заказчиком (Застройщиком);
- проектной документации на строительство Комплекса, получившей положительное Заключение государственной экспертизы.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства:

- Составляет 5 лет, за исключением технологического и инженерного оборудования;
- Исчисляется со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- Распространяется на несущие и ограждающие конструкции здания. Гарантийный срок устанавливается в соответствии с требованиями соответствующих технических регламентов.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года.

В соответствии с п. 7 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 2I4-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Внимание!

В связи с температурными и усадочными деформациями конструкций дома в течение 5 лет могут возникать усадочные нитевидные трещины в комнатах: в местах установки закладных деталей для светильника, в местах прокладки электропроводки; в кухнях: в местах установки розеток, в местах прокладки электропроводки, в местах примыкания стены к вентиляционному блоку, в местах сопряжения внутренних стен с наружнымн стенами.

Определения, используемые для целей настоящего гарантийного Обязательства:

Недостаток — нарушение потребительских свойств помещения, лишающеесобственника возможности использовать её (его) по назначению.

Гарантийный случай — проявление недостатка, связанное с нарушением требований,установленных нормативно-правовыми актами и документами, во время строительства Дома.

Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке помещения в акте приемки-передачи;

- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа помещения;

- дефекты, возникщие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации помещения;

- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом помещения, проведенным самим собственником или привлеченными им третьим и лицами;

- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);

- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;

- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником помещения;

- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанностей по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;

- износ (выход из строя) расходных материалов (прокладок, уплотнителей и т.п.), в т.ч. приборов учета коммунальных ресурсов;

- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений; недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (например - заклеивание вентиляционной решетки и пр.);

- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства помещения собственником или привлеченными им третьими лицами;

- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;

- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;

- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

Гарантийный срок объекта долевого строительства составляет 5 лет. Исчисляется со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Распространяется на несущие конструкции здания.

На элементы внутренней отделки мест общего пользования гарантийный срок устанавливается в соответствии с требованиями технических регламентов, действующих на момент ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих элементов помещения определяется производителем (изготовителем).

Гарантийные обязательства Заказчика перед Собственником осуществляются на основании договора долевого участия или договора купли-продажи (предварительного договора), заключенного Сторонами.

4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ НОРМЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ ПОМЕЩЕНИЙ

4.1 Микроклимат в помещении, влажностно-температурный режим

Микроклимат помещения – это состояние внутренней среды помещения, оказывающее воздействие на человека, характеризуемое показателями температуры воздуха и ограждающих конструкций, влажностью и подвижностью воздуха.

Оптимальные параметры микроклимата в помещении обеспечивают ощущение комфорта и нормальное тепловое состояние организма человека.

При выполнении требований по содержанию помещений собственниками показатели

микроклимата характеризуются значениями в соответствии с Таблицей 1:

Таблица 1

Период года	Категория помещения	Воздух, ^{0}C		Влажность,%		Воздухообмен, V м/с	
		Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальный	Допустимый
Холодный*	Помещение (комната)	20-22	18-24	45-30	60	0,15	0,2
	Помещение для приема пищи (кухня)	19-21	18-26	НН[1]	НН	0,15	0,2
	Ванная комната (совмещенный с/у)	24-26	18-26	НН	НН	0,15	0,2
	Туалет	19-21	18-26	НН	НН	0,15	0,2
	Подсобные помещения, кладовые	16-18	12-22	НН	НН	НН	НН
Теплый	Помещение (комната)	20-22	18-26	60-30	65	0,2	0,3

* Холодный период года – период со среднесуточной температурой ниже 8^0C.

[1] Не нормируется.

Оптимальный микроклимат в помещении обеспечивается собственником помещения сбалансированной наладкой оборудования систем отопления, вентиляции и кондиционирования, регулировкой створок оконных (дверных) заполнений, а также своевременным проветриванием помещений.

Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации с санитарных узлах и в помещениях для приема пищи (кухнях) следует достигать более частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных каналах. В случае недостаточности указанных мер, трубопроводы рекомендуется утеплять (покрывать) тепло- и гидроизоляционными материалами.

ВНИМАНИЕ! Для обеспечения оптимального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах, закрывать декоративными экранами приборы отопления.

ВНИМАНИЕ! Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.

5. СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ

5.1. Стены, перегородки, потолки, полы

5.1.1. Наружные стены (фасад)

Для наружных несущих стен принят монолитный железобетон толщиной 300 и 500 мм марки B35W6. Заполнение проемов в наружных несущих стенах выполнено из пеноблока D500 толщиной 200 мм. на цементно-песчаном растворе М75.

Внутренние стены из железобетона толщиной 300 и 500 мм.

Пилоны – сечением 300х1500 мм.

Навесной вентилируемый фасад облицован объёмно-керамическими плитами 1200х300 мм. по утеплителю ROCKWOOL ВЕНТИБАТТС толщиной 150 мм с ветрозащитной пленкой.

ВНИМАНИЕ! Не допускается пробивка проемов в наружных стенах.

Для каждого помещения на фасадной части выполнен балкон для размещения наружного блока кондиционера. Для прокладки коммуникаций от наружного блока кондиционера в вентилируемом фасаде предполагается отверстие диаметром 100 мм. При прокладке коммуникаций под кондиционирование помещений не должна нарушаться целостность

наружного утепляющего слоя кладки на всю толщину во избежание ухудшения тепломеханических свойств утеплителя.

ВНИМАНИЕ! Установка наружных блоков кондиционеров осуществляется только по согласованию с Управляющей организацией.

Устройство любых дополнительных отверстий по фасадной части здания осуществляется по согласованию с автором проекта здания через Управляющую организацию.

При эксплуатации здания на внутренних поверхностях наружных стен возможно появление волосяных усадочных трещин, как правило, в местах сопряжения потолков и внутренних и наружных стен, выполненных из разнородных материалов, которые ликвидируются затиранием смесями, применявшимися при кладке и оштукатуривании.

Возможно появление горизонтальных трещин в верхних частях стен и перегородок (в данном узле применяется деформационный материал - Вилатерм) при кратковременных процессах осаждения фундаментов и изменения нагрузки на балки, ригели и плиты перекрытий.

В зависимости от расположения помещения собственника в здании, на наружных стенах фасада могут размещаться элементы инженерных систем общедомового оборудования:

- вентиляционные решетки систем вентиляции и дымоудаления;
- фонари декоративной подсветки фасада здания;
- температурные датчики и фотореле;
- видеокамеры;
- направленные GSM-антенны и др.

5.1.2. Внутренние стены

Внутренние несущие стены помещений выполнены из монолитного железобетона марки B35W6 толщиной 200 мм.

При производстве работ по дооборудованию помещений не допускается пробивка новых проемов во внутренних несущих стенах (пилонах), увеличение размеров существующих проемов (в т.ч. дверных), заложенных проектной документацией, ***объединение помещения с холодными лоджиями (балконами) с выносом на них приборов отопления.*** При повседневном содержании помещений необходимо соблюдать и поддерживать заданный температурно-влажностный режим согласно Таблице 1. При несоблюдении данных требований на монолитных конструкциях внутри помещения возможно появление конденсата, что явится причиной образования грибков и плесени, растрескивания несущих монолитных конструкций.

При появлении трещин в местах сопряжения внутренних стен с наружными стенами необходимо расшить трещины и оштукатурить углы раствором того же состава по полимерной сетке.

ВНИМАНИЕ! Запрещено устройство поперечных и продольных борозд по монолитным конструкциям глубиной более 15 мм.

ВНИМАНИЕ! Запрещается при устройстве перегородок внутри помещения перенагружать перекрытия нагрузкой, превышающей проектную.

5.1.3. Перекрытия

Перекрытия по зданию выполнены из монолитного железобетона марки B25W6 толщиной 200 мм. Нормативное значение равномерно распределенной временно нагрузки на плиты перекрытий (от веса людей, оборудования, мебели и др.) – 150 кг/м^2, расчетной – 195 кг/м^2. Для прокладки общедомовых коммуникаций в перекрытиях предусмотрены каналы с закладными трубами. Вертикальные каналы для коммуникаций инженерных систем водоснабжения, канализации, ливнестока и вентиляции проходят в местах, указанных в исполнительной документации, и выполнены неразрушающими методами.

ВНИМАНИЕ! При применении в отделке помещений натяжных потолков следует обратить внимание на рекомендуемые расстояния от существующей плиты перекрытия до креплений

натяжного потолка.

При монтаже наружных стен из кирпича (пеноблока) к устройству принят верхний узел примыкания наружных и внутренних стен к плите перекрытия или ригелю, размер которого составляет до 50 мм по высоте. Он выполнен с использованием сжимаемого материала (вилатерм, порилекс, монтажная пена). Снаружи оштукатурен фасадным клеем и закрыт вентилируемым фасадом. Изнутри оштукатурен смесями для внутренней отделки. Удерживающие свойства данного узла при усилии на вырывание крепежных изделий очень слабые. В этой связи, если возникает необходимость установки крепежа максимально близко к поверхности потолка, следует использовать только потолочные крепления. Кроме того, возможен вариант использования фальшригеля из гипсокартона (багет).

5.1.4. Полы

Полы в помещениях выполнены из монолитного железобетона марки В25W6, без выравнивающей стяжки и финишной отделки. На конструкцию пола уложены трубные разводки системы отопления и др.

ВНИМАНИЕ! В период дооборудования и эксплуатации помещения возможно образование усадочных трещин в конструктивных элементах полов в связи с изменением нагрузок на монолитные перекрытия, особенно в местах примыкания к стенам и перегородкам.

Величина свободного пространства под устройство чистого пола составляет от 100 до 130 мм. Данное пространство используется для устройства гидро- и шумоизоляции, прокладки сетей инженерного оборудования, укладки покрытия чистого пола.

5.2. Балконы и лоджии

Проектом предусмотрены следующие конструкции балконов и лоджий: перекрытия – монолитный железобетон марки В25W6 неразрывно связанный с перекрытием помещения толщиной 200 мм, ограждения кирпичные толщиной 120 мм, армированные. В зависимости от проекта балконы и лоджии могут быть со сплошным остеклением по периметру и балконы кондиционерные , с ограждением из нержавеющей стали.

Нормативное значение равномерно распределенной временной нагрузки на полы лоджий и балконов – 150 кг/м^2, расчетной – 195 кг/м^2. Установка навесных цветочных ящиков с наружной стороны ограждения балконов и лоджий проектом не предусмотрена.

При содержании балконов и лоджий не допускается:

- размещение тяжелых вещей;
- захламление горючими материалами;
- самовольная замена конструкций остекления, изменение цветовой гаммы по RAL ;
- установка отливов (козырьков и маркиз);
- установка наружных блоков кондиционеров на наружной плоскости ограждения.

5.3. Помещения санитарных узлов (ванные комнаты, туалеты)

Помещения санузлов относятся к «мокрым» зонам, поэтому требуют устройства гидроизоляции по полам, постоянного внимания за их надлежащим содержанием со стороны собственников. Неправильное содержание помещения и оборудования, отсутствие гидроизоляции по полам может привести к протечкам в ниже расположенные помещения и стать причиной ущерба частному и общедомовому имуществу.

Полы в санузловых зонах оборудуются гидроизоляцией наклеечного или обмазочного типа.

В вертикальных шахтах по зданию для прокладки разводящих сетей водоснабжения и канализации, примыкающих к санузлам собственников, оборудуются технологические люки для контроля герметичности оборудования и доступа к отключающим устройствам (кранам, задвижкам, регулирующему оборудованию). Особое внимание необходимо уделять надежности соединений в сетях водоснабжения и водоотводящего оборудования в точках присоединения к общедомовым сетям – сифоны, гофры и др.

Для предотвращения образования плесени и грибков во влажных помещениях допускается их дооборудование теплыми электрическими полами.

ВНИМАНИЕ! Запрещается вмешательство в стояки канализации в транзитных шахтах, установка дополнительного оборудования на общедомовой канализационной сети.

5.4. Помещения для приема пищи (кухни)

В помещениях для приема пищи, фактически выполняющих функцию кухонь, на полах устраивается наклеечная или обмазочная гидроизоляция по всей площади во избежание протечек в ниже расположенные и смежные помещения.

Для организации вытяжной вентиляции помещения проектом предусмотрен выпуск воздуховода, подключенного к общедомовой системе вытяжной вентиляции. Разводку воздуховодов вытяжной вентиляции по помещению собственник помещения выполняет самостоятельно за счет собственных средств. Проектная документация по системе вентиляции помещения представляется для согласования в Управляющую организацию.

ВНИМАНИЕ! Категорически запрещается устанавливать на системе вытяжной вентиляции помещения вытяжные зонты побудительного типа с электроприводами над электроплитами.

5.5. Окна, витражи, балконные двери, остекление балконов и лоджий

Светопрозрачные конструкции здания изготовлены из алюминиевых профилей системы Татпроф , а также клееного деревянного бруса. Все изделия укомплектованы качественной фурнитурой и современными стеклопакетами, обеспечивающими высокие потребительские свойства. Для безопасной эксплуатации и длительного сохранения высоких качеств конструкций необходимо изучить и соблюдать правила их эксплуатации.Изделия укомплектованы качественной фурнитурой и современными энергосберегающими стеклопакетами, обеспечивающими высокие потребительские свойства. Для безопасной эксплуатации и длительного сохранения высоких качеств конструкций необходимо изучить и соблюдать правила их эксплуатации.

5.5.1. Правила эксплуатации и обслуживания светопрозрачных конструкций

Внимательно ознакомьтесь с данным руководством и точно соблюдайте правила эксплуатации.

Сохраните, пожалуйста, данное руководство по эксплуатации и уходу за окнами, а также доведите до сведения всех потенциальных пользователей его содержание.

Современные окна имеют, как минимум два контура уплотнения и поэтому отличаются высокой герметичностью. Таким образом, в помещения с естественной вентиляцией герметично закрытые окна могут препятствовать поступлению свежего воздуха. В результате этого при отсутствии циркуляции воздуха, на самых холодных участках окон возможно выпадение конденсата.

Недостаточная циркуляция воздуха при пониженной температуре или повышенная влажность в помещении может стать причиной поражения стен грибковой плесенью.

Для предупреждения подобных явлений необходимо регулярное проветривание помещений (не менее 2-3 раз в день продолжительностью 15-20 минут), обеспечение исправной работы вентиляции.

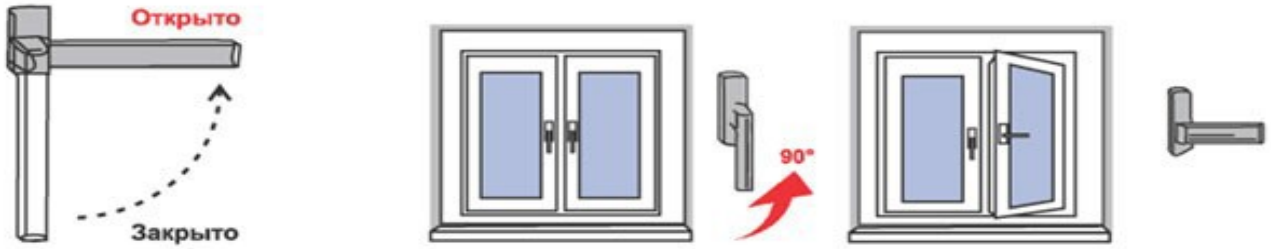
5.5.2 Эксплуатация и требования безопасности

Обращаем внимание на опасность травмирования (защемления рук) в момент их нахождения в проеме между створкой и рамой. Основные правила:

При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.

1. Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают **(сплошной режим - поворотное открывание).**

Рис. 1



2. Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинуто» на Рис.2) ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) **(откидной режим).**

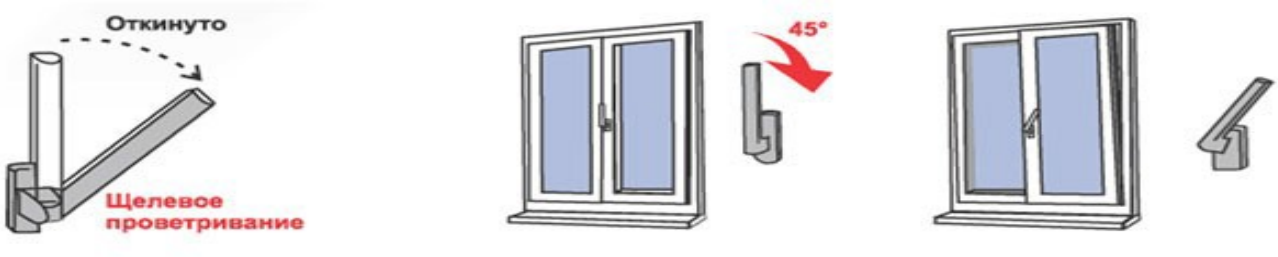
Рис.2

Для запирания створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто» на Рис. 2).

3. Для перевода створки в положение **«Проветривание»** (при наличии) ручку поворачивают из положения «Откинуто» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3) При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки **(щелевой режим).**

Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

Рис. 3



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

Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

5.5.3. Обслуживание светопрозрачных конструкций

Работа по мытью окон относится к работе повышенной опасности. При мойке окон запрещается становиться на подоконник, наружные отливы и другие элементы оконной конструкции, а также на приборы отопления.

Стеклянные поверхности окна рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги можно удалить резиновой щеткой или насухо вытереть поверхность салфеткой. Не забывайте, что очищающие средства и излишки влаги могут быть опасны для примыкающих к окнам конструкций и откосам.

При очистке окна запрещается пользоваться жесткими тканями, материалами с абразивными поверхностями, твёрдыми предметами, щетками.

Фурнитура, обеспечивающая поворотное или поворотно-откидное открывание должна перемещаться без рывков и заеданий. При необходимости следует выполнять смазку подвижных деталей и механизмов (Рис. 4) силиконовой смазкой (силиконовым спреем). Перед смазкой необходимо обязательно провести очистку деталей и механизмов от пыли и грязи.

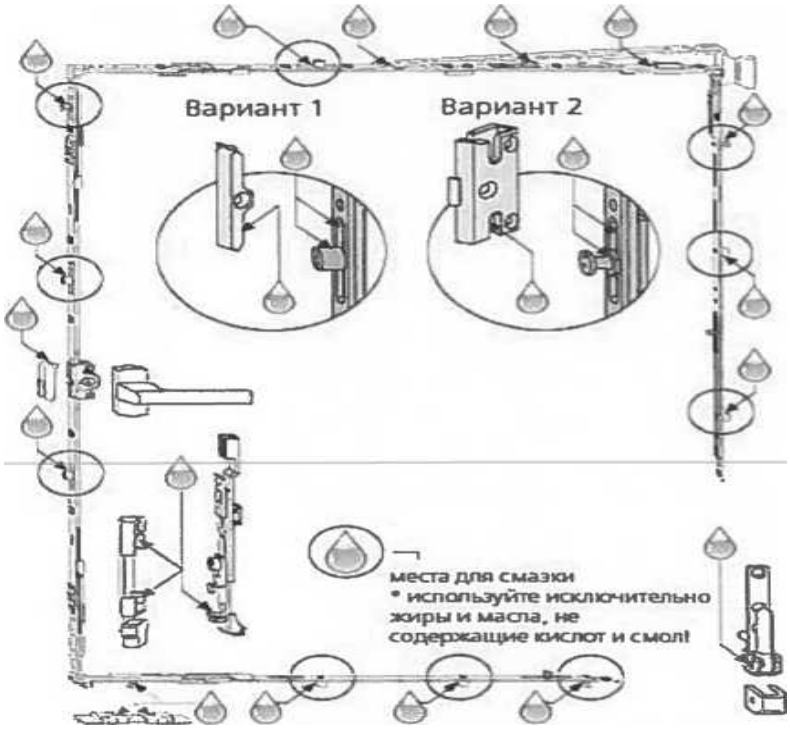
Следует следить за тем, чтобы не засорялись водоотводящие каналы и отверстия для вывода наружу влаги, которые находятся в нижней части рамы и доступны при открытой створке.

Для продления срока эксплуатации уплотнителей, сохранения эластичности и способности задерживать сквозняки и воду, необходимо очищать их от грязи и затем протирать тканью, смоченной силиконом (силиконовым спреем).

Регулировка створок и механизмов запирания проводится до передачи помещения в собственность. Последующие регулировки выполняются самостоятельно или с привлечением специалистов управляющей компании. Регулярный уход за окнами увеличивает срок их эксплуатации, поэтому мытьё окон, обслуживание фурнитуры, влагоотводящих каналов и уплотнителей рекомендуется производить не менее двух раз в год самостоятельно или с привлечением организаций, имеющих разрешение на выполнение данных работ.

Монтажные швы примыкания окон и балконных дверей утеплены минеральной ватой, монтажной пеной, защищены гидроизоляционным и пароизоляционным слоем. Не допускается нарушение пароизоляционного слоя, защитной отделки и герметизации откосов, так как это может привести к промерзанию монтажных швов, намоканию утеплителя, образованию плесени и т.п.

Рис. 4


Вариант 1
Вариант 2
места для смазки
* используйте исключительно
жиры и масла, не
содержащие кислот и смол!

6. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ПОМЕЩЕНИЯ

6.1. Электрооборудование помещения

На каждом этаже здания установлены этажные распределительные электрощиты с выводами на помещения. Распределительные щиты на каждое помещение укомплектованы рубильником для обесточивания помещения, прибором учета электроэнергии типа «Меркурий 236 ART 01», автоматическим выключателем и УЗО.

Расчетная нагрузка на каждое помещение составляет от 16 до 22 кВт 380 В в зависимости от площади помещения. На каждое конкретное помещение расчетная нагрузка указана в справке о выделенной мощности и Акте разграничения, выдаваемыми Управляющей организацией.

Ввод в помещение выполнен за подвесным потолком этажного коридора кабелем марки ВВГнг-LS в пятижильном исполнении сечением от 6 до 16 мм^2 , в зависимости от расчетной мощности, выделяемой на помещение, и заведен в щит механизации, находящийся в помещении. Щит механизации предназначен для временного электроснабжения помещения на период его обустройства (дооборудования). Укомплектован тремя дифавтоматами по 16А. На боковой поверхности щита механизации установлены две розетки для подключения потребителей.

Групповые силовые сети внутри помещения собственник выполняет самостоятельно за счет собственных средств. Оборудование электроустановки помещения осуществляется в порядке, установленном в «Регламентом производства ремонтных работ в помещении и технические условия присоединения к общедомовым инженерным сетям», являющимся Приложением к Договору управления. Переключение вновь смонтированной электроустановки потребителя на напряжение 380 В производится по заявлению собственника помещения в Управляющую организацию при наличии проекта, согласованного в Энергонадзоре г. Москвы и технического отчета электролаборатории.

Вводное электрооборудование на помещение собственника в электротехническом поэтажном шкафу принадлежит собственнику помещения и, в случае выхода из строя, заменяется за его счет. Текущую эксплуатацию и техническое обслуживание оборудования собственника помещения осуществляет Управляющая организация в соответствии с условиями Договора управления и Актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, подписанным Сторонами.

6.2. Теплоснабжение помещения

Теплоснабжение помещения осуществляется от встроенного в здание индивидуального теплового пункта (ИТП) через этажные распределительные сети и оборудование. Система отопления двухтрубная.

Горизонтальная разводка от центральных стояков, расположенных в сантехническом шкафу в этажном коридоре, до помещения и до приборов отопления внутри помещения уложена по черновому полу трубами из сшитого полиэтилена с обжимными фитингами в защитной гофре. На приборе отопления размещён встроенный термостатический вентиль без установки терморегулирующей головки. Отопительные приборы «KERMI» и «JAGO» монтируются открыто.

При эксплуатации систем отопления не разрешается самовольное изменение площади поверхности нагрева установленных приборов отопления (равно как и замена на приборы другого типа), установка дополнительных приборов, установка арматуры, влияющей на гидравлическую регулировку системы.

Замена типа нагревательного прибора без письменного согласования с проектной организацией и Управляющей компанией не разрешается.

Эксплуатация системы центрального отопления жилого дома в целом и собственником в частности должна обеспечивать:

- поддержание оптимальными (не ниже допустимых):

- температуры воздуха в отапливаемых помещениях;
- температуры воды, поступающей из системы и возвращаемой в систему отопления в соответствии с графиком температурных параметров;
- равномерный нагрев всех отопительных приборов;
- поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов).

Во избежание порчи личного и общедомового имущества необходимо обеспечить:

- герметичность соединений;
- ремонт или замену неисправной запорной арматуры на отопительных приборах и узлах учета и регулировку;
- наладку системы отопления, ликвидацию излишне установленных отопительных приборов.

ВНИМАНИЕ! Для отключения системы отопления по помещению собственники помещений обязаны обращаться в Управляющую организацию.

ВНИМАНИЕ! **Учет расхода отопления по помещению производится теплосчетчиками механического типа с импульсным выходом, установленными в сантехническом шкафу в этажном коридоре.**

Обращаем внимание на недопустимость полного отключения отопления собственниками в помещениях на продолжительный период, так как это приводит к разбалансировке системы, образованию избыточной влажности в помещениях и как следствие к повреждению внутренней и наружной чистовой отделки.

Запрещается вынос приборов отопления в зону балкона или лоджии!

6.3 Водоснабжение помещения

Водоснабжение помещения осуществляется централизованно от сети Мосводоканала через общедомовую распределительную сеть и оборудование.

Система холодного водоснабжения питается от повысительной насосной станции, расположенной в помещении технического подполья здания. В соответствии с требованиями СНиП 31-01-2003 в помещениях на трубопроводе холодного водоснабжения предусматриваются пожарные краны для первичного пожаротушения на ранней стадии, укомплектованные пожарным рукавом.

Горячее водоснабжение помещения осуществляется централизованно через общедомовую распределительную сеть путем ее приготовления на оборудовании, входящем в состав ИТП. Система горячего водоснабжения двухзонная - тупикового типа с объединением в секционные узлы стояками с циркуляцией в каждом узле. Сеть смонтирована из стальных газоводопроводных оцинкованных труб. Ввод в помещение оборудован из-за потолочного пространства этажного коридора. Трубы в местах прохода через строительные конструкции заключены в стальные гильзы.

ВНИМАНИЕ! **Учет расхода холодной и горячей по помещению производится водосчетчиками крыльчатого типа, установленными в сантехническом шкафу в этажном коридоре.**

Характеристики водосчетчика и сроки поверки указаны в паспорте прибора, выдаваемом Управляющей организацией при передаче помещения. Поверка счетчиков в соответствии с законодательством РФ является обязанностью собственников помещений.

ВНИМАНИЕ! При обнаружении неисправности счетчика следует немедленно уведомить Управляющую организацию.

6.4. Хозяйственно-бытовая канализация

Бытовая канализация по зданию предназначена для отвода хозяйственно-бытовых сточных вод от санузлов, кухонь и внутренних блоков кондиционеров через домовую канализационную сеть во внутриквартальные городские сети бытовой канализации. Вытяжная вентиляция канализационных стояков необъединенная и выводится на кровлю, функционирует в постоянном режиме.

Система канализации смонтирована из напорных ПВХ труб. От вертикальных стояков по зданию предусмотрены отводы в сторону помещений для подключения санитарно-технического оборудования (раковин, унитазов, ванных и т.п.). Душевые кабины, стиральные и посудомоечные машины подключаются к общедомовой канализационной сети в соответствии с рекомендациями производителей данного оборудования.

Для отвода дренажа от внутренних блоков кондиционера в период дооборудования помещения собственнику требуется предусмотреть устройство дополнительного отвода на системе разводки канализации по помещению.

Собственники помещений обязаны соблюдать следующие правила пользования водопроводом и хозяйственно-бытовой канализацией:

- содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- не допускать поломок установленных в помещениях санитарных приборов и арматуры;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях систем водопровода и канализации;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.

ВНИМАНИЕ! Канализационные сети предназначены для перемещения далеко не всех видов отходов. Ниже

приведен перечень предметов и веществ, которые, во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности, запрещается выбрасывать в канализацию (унитазы, раковины и умывальники):

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- кофейную гущу;
- сигаретные окурки;
- газетную и оберточную бумагу;
- тряпки;
- песок;
- стекло;
- строительный мусор;
- металлические и деревянные предметы;
- жир, масло, бензин, растворитель и пр. легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т.д.);
- прокладки, подгузники;
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

При засорах ПВХ канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой - прочищать их следует отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким пружинным фалом с закругленным наконечником. Для очистки наружной поверхности ПВХ-труб пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки и агрессивные моющие средства на кислотной и щелочной основе.

Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через неплотности (2-3 см) в нижней части дверей.

6.5. Вентиляция

Вентиляция из помещений предусмотрена смешанного типа: вытяжная из санузлов и помещений для приема пищи – с механическим побуждением от малошумных крышных вентиляторов; приточная – естественная через встроенные устройства в витражных и оконных конструкциях. Расчетный режим активации системы вентиляции с естественным побуждением является температура $+5^0$C.

ВНИМАНИЕ! Категорически запрещается:

- монтаж в помещениях индивидуальных вентиляторов и кухонных зонтов с механическим побуждением взамен вентиляционных решеток;
- нарушение регулировок дроссельных заслонок в помещениях.

Вентиляционные каналы выполнены из металлических воздуховодов с огнезащитой сечением 150х150 и 150х200 мм и закрыты кладкой из пазогребневых блоков и полнотелого кирпича.

Разводку системы вентиляции по помещению собственник помещения производит самостоятельно за счет собственных средств.

6.6. Телевидение, телефония, Интернет

Установка телекоммуникационного оборудования в помещениях собственников проектом не предусмотрена.

Здание каблировано и оснащено телекоммуникационным оборудованием для коллективного приема сигналов телефонии, телевидения и Интернета. Для подключения телекоммуникационных услуг в помещении необходимо выполнить индивидуальный проект строительства телекоммуникационной сети помещения собственника. Данный проект может быть совмещен с электропроектом по помещению (на отдельном листе). Оборудование для подачи телекоммуникационных услуг в помещения собственников располагается в

телекоммуникационных шкафах на каждом этаже здания. Ввод слаботочных кабелей в помещение собственника осуществляется со стороны этажного коридора из-за потолочного пространства через закладные элементы.

ВНИМАНИЕ! Категорически запрещается самостоятельное подключение к поэтажным телекоммуникационным устройствам во избежание вывода их из строя.

Телекоммуникационная сеть помещения должна удовлетворять общим следующим требованиям:

1. В помещении должен быть предусмотрен индивидуальный телекоммуникационный шкаф (ниша), минимальный рекомендуемый размер 300х400х140 мм.
2. Подключение каждой розетки должно выполняться отдельным кабелем и скомутировано в слаботочном шкафу помещения, сращивание кабелей **не допускается**.
3. При оборудовании сети учитывать размещение в помещении электрических проводов (во избежание замыканий и наводок)
4. Проводка кабелей осуществляется по кратчайшему пути, иметь минимальное количество пересечений с электропроводкой. При параллельной прокладке кабеля расстояние до электропроводки должно быть **не менее 300 мм**.
5. Радиус поворотов кабеля должен быть **не менее 70 мм**.

Требования к кабельной продукции для предоставления телекоммуникационных услуг по помещению изложены в Технических условиях компаний-провайдеров к телекоммуникационным сетям по зданию, которые Вы можете получить в Управляющей организации.

7. СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ И ПРОТИВОПОЖАРНЫЙ РЕЖИМ

7.1. Требования пожарной безопасности

Каждый собственник помещения обязан соблюдать требования противопожарного режима в здании в соответствии с законодательством РФ.

Пожарная безопасность по зданию обеспечивается:

- объемно-планировочными решениями конструкции здания и средствами, обеспечивающими предотвращение пожара за пределы его очага;
- наличием эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- оборудованием помещений по зданию техническими средствами обнаружения пожара, оповещения о пожаре и его тушения.

При эксплуатации зданий и помещений запрещается:

- загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- хранение и использование на чердаках, в подвалах и цокольных этажах легковоспламеняющихся, горючих и взрывчатых веществ (пиротехники, аэрозолей и баллонов с газами и пр.), кроме случаев, предусмотренных иными нормативными документами по пожарной безопасности;
- организация мастерских, кладовых и складов для хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов на чердаках, технических этажах, в вентиляционных камерах и других технических помещениях;
- организация мастерских или иных хозяйственных помещений в подвалах и цокольных этажах, если самостоятельного выхода из них нет или выход не изолирован противопожарными преградами от общих лестничных клеток;
- организация на лестничных клетках и в поэтажных коридорах подсобных помещений, а также хранение под лестничными маршами и на лестничных площадках вещей, мебели и других горючих материалов;
- самостоятельная модернизация эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, в особенности дверей, предусмотренных проектной документацией и препятствующих распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;
- изменение объемно-планировочных решений и размещение инженерных коммуникаций и оборудования, ограничивающих доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим системам обеспечения пожарной безопасности или уменьшающих зону действия автоматических систем противопожарной защиты (АУПС, АУПТ, СОУЭ, системы дымоудаления и вентиляции);
- загромождение любыми предметами дверей, люков на балконах и лоджиях (включая их заваривание), переходов в смежные секции и выходов на наружные эвакуационные лестницы, проходов к местам крепления спасательных устройств, а также демонтаж межбалконных лестниц;
- проведение уборки помещений и стирки одежды с применением легковоспламеняющихся и горючих жидкостей (растворителей и пр.), а также отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
- остекление балконов, лоджий и галерей, ведущих к незадымляемым лестничным клеткам;
- установка на лестничных клетках внешних блоков кондиционеров;
- использование электронагревательных приборов без устройств тепловой защиты, а также при отсутствии или неисправности терморегуляторов, предусмотренных конструкцией, или с нестандартной (самодельной) конструкцией;

- использование розеток, рубильников и других электроустановочных изделий с повреждениями;
- оставление без присмотра включенных в электрическую сеть электроприборов, в том числе находящиеся в режиме ожидания, за исключением электроприборов, которые могут и (или) должны находиться в круглосуточном режиме работы в соответствии с инструкцией завода-изготовителя.

7.2. Противопожарные системы помещения

В соответствии с проектной и исполнительной документацией здание и помещения оборудованы следующими противопожарными системами:

- автоматической установка пожарной сигнализации;
- автоматического установка водяного пожаротушения;
- оповещения и управления эвакуацией;
- вентиляции дымоудаления, подпора и компенсации;
- пожарного водопровода.

7.2.1. Автоматическая пожарная сигнализация

Система автоматической пожарной сигнализации адресно-аналогового типа предназначена для раннего обнаружения пожара, передачи сигнала о пожаре на центральный пульт, оповещения людей о пожаре, управления инженерными системами здания (помещения).

Противопожарная защита помещений здания построена на базе пульта контроля и управления (ПКУ) пожарно-охранного «Рубеж2ОП» На каждом этаже здания устанавливаются адресные расширители и необходимое количество блоков сигнально пусковых. Все приборы объединены в единую систему и подключены к ПКУ «Рубеж2ОП» по интерфейсу АЛС. ПКУ ««Рубеж2ОП»» контролирует состояние и обеспечивает сбор информации с приборов системы, ведет протокол возникающих в системе событий, индицирует на жидкокристаллическом индикаторе сообщения о пожарах, тревогах, неисправностях, взятии на охрану, снятии с охраны и других событиях, обеспечивает управление постановкой на охрану, снятием с охраны шлейфов сигнализации (ШС) и выдает команды управления на системные релейные выходы, находящиеся на приборах («РМ-1, МДУ-1») системы.

В апартаментах, в каждом помещение, на потолке установлены по два дымовые пожарные извещатели ИП 212-64 прот. R3. В этажных коридорах, лифтовых холлах, вестибюлях на первых этажах, технических помещениях, в машинных помещениях лифтов устанавливаются автоматические дымовые пожарные извещатели ИП 212-64 прот. R3.

В помещениях и этажных коридорах, лифтовых холлах (кроме первого этажа) устанавливаются не менее трех автоматических тепловых или дымовых пожарных извещателей, предназначенных для управления противопожарными системами с расстояниями между ними не более половины нормативного по СП 5.13130.2009. Кроме того, в помещениях и на путях эвакуации устанавливаются ручные пожарные извещатели 513-11 прот. R3.

Согласно проекта жилая часть здания оборудуется системой оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ) четвертого типа со голосовым способом оповещения. В этажных коридорах на входе в шахту дымоудаления устанавливаются клапаны дымоудаления КДМ-2. Управление клапанами происходит от релейного выхода «МДУ-1 прот. R3». Приборы «Рубеж2ОП» устанавливаются в металлических шкафах с ключом в этажных коридорах. Там же монтируются блоки питания и другие коммутационные устройства.

Для обеспечения работы системы противопожарной защиты при отключении основного источника питания в проекте предусмотрены резервированные источники питания ИВЭПР с аккумуляторными батареями. Количество и емкость аккумуляторных батарей рассчитаны на обеспечение работы установки не менее 24 часов в дежурном режиме плюс один час в тревожном режиме.

Сигнал на включение автоматики формируется в следующих случаях:

- автоматически при срабатывании не менее двух автоматических дымовых пожарных извещателей в апартаментах;

- автоматически при срабатывании не менее двух автоматических дымовых пожарных извещателей в этажных коридорах или лифтовых холлах;
- дистанционно от ручного пожарного извещателя на каждом этаже;
- дистанционно от прибора.

При поступлении сигнала «Пожар», ПКУ «Рубеж2ОП» через системные релейные выходы приборов «РМ-1» формирует адресные управляющие сигналы для противопожарной автоматики (по заранее внесенному алгоритму), а именно:

- включение системы оповещения и управления эвакуацией при пожаре;
- опускание лифтов на первый посадочный этаж с фиксацией двери в открытом положении;
- включение систем дымоудаления (открытие клапанов дымоудаления на этаже возгорания, включение вентилятора дымоудаления);
- сигнал для деблокировки электрозамков эвакуационных выходов (домофона).
- передачу сигналов «Пожар», «Внимание», «Неисправность» в диспетчерскую (на центральный пост пожарной охраны).

При срабатывании автоматических пожарных извещателей по одному на разных этажах включение автоматики не происходит.

Мусоросборная камера защищена по всей площади спринклерными оросителями. Спринклеры подключены к сети хозяйственно-питьевого водопровода здания. В проекте предусмотрены спринклерные оросители СВО0-РНд0,35-R1/2Р57.В3-«СВН-10».

ВНИМАНИЕ! Запрещается самостоятельно демонтировать, отключать, менять тип и переносить в другие зоны пожарные извещатели, закрывать колпаками и другими посторонними материалами. Собственник помещения несет персональную ответственность за исправность пожарных извещателей и защиту их от механических повреждений.

7.2.2. Автоматическая установка водяного пожаротушения

Спринклерная установка автоматического водяного пожаротушения представляет собой систему трубопроводов заполненных находящейся под давлением водой. С определенной периодичностью в трубы врезаны оросители с плавкими заглушками выходных отверстий.

Принцип действия спринклерной системы водяного пожаротушения следующий. При возникновении пожара в помещении поднимается температура. Теплочувствительная жидкость в блокирующем замке спринклерного оросителя расширяется и разрушает капсулу, открывая доступ в помещение огнетушащему веществу. После начала распыления воды давление в системе падает и специальное реле включает насосную группу автономного водоснабжения (в станции пожаротушения). Для системы трубопроводов по зданию используются стальные газоводопроводные трубы. Постоянное высокое давление в трубопроводе поддерживается при помощи группы обратных клапанов установленных в ключевых точках. К преимуществам спринклерной системы водяного пожаротушения следует отнести:

- работа в автономном режиме, срабатывание при отсутствии электропитания;
- исключение сложных систем обратной связи и контроля возгорания, склонных к ложному срабатыванию;
- постоянная готовность к срабатыванию;
- значительные сроки эксплуатации установки с минимальными затратами на сервисное обслуживание.

Спринклерные оросители имеют нижнюю схему монтажа (для трубопроводов, размещенных за фальшпотолком). Производители выпускают множество моделей предназначенных для более эффективного срабатывания и распыления, в том числе и направленного. Площадь которую может эффективно контролировать один распылитель составляет, в среднем, 12 м2.

ВНИМАНИЕ! Установка спринклерного пожаротушения по зданию находится под постоянным рабочим давлением 5,5–9,0 атм. и нарушение ее герметичности в случае постороннего вмешательства (механического повреждения

оросителей) может привести к несанкционированному запуску и нанесению ущерба имуществу владельцев помещения (третьих лиц).

Категорически запрещается демонтаж трубопроводов системы спринклерного водяного пожаротушения и оборудования в помещениях!

7.2.3 Система оповещения и управления эвакуацией

Система оповещения и управления эвакуации (СОУЭ) по зданию является общей взаимосвязанной и относится к четвертому типу, с учетом нахождения в здании маломобильных групп населения.

СОУЭ обеспечивает: оповещение находящихся в здании (помещении) людей; трансляцию речевых сообщений о путях эвакуации и действиях, обеспечивающих личную безопасность; формирование и передачу звуковых и световых указателей рекомендуемого направления эвакуации, связь зоны оповещения с диспетчерской (ЦППО).

В каждом помещении при входе, а также вестибюлях устанавливаются звуковые пожарные оповещатели ОПОП-124. Включение СОУЭ происходит по сигналу от ПКУ «Рубеж2ОП».

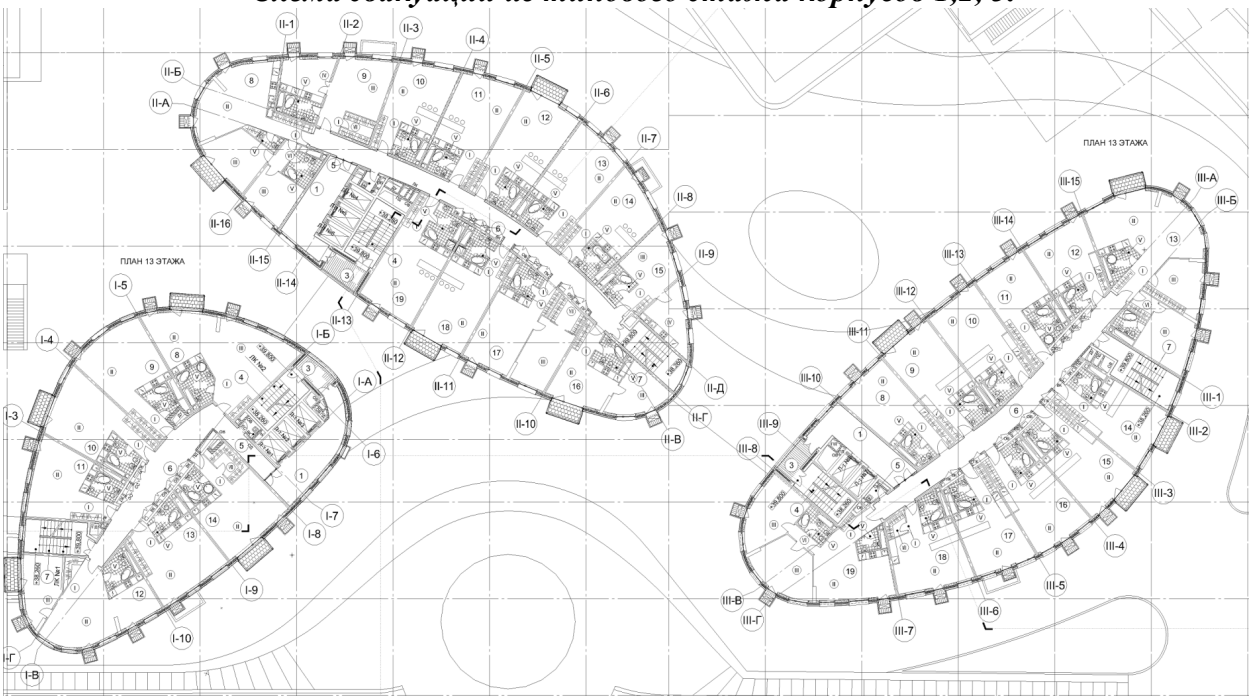
Пути эвакуации по зданию – коридоры, холлы, вестибюли, лестничные клетки оборудованы эвакуационным освещением. К сети эвакуационного освещения подключены следующие световые указатели:

- места подключения пожарной автотехники к внутреннему противопожарному водопроводу и спринклерной системе водяного пожаротушения на фасаде здания;
- указатели пожарных гидрантов городского кольцевого водопровода на придомовой территории.

Светоуказатели включаются автоматически при срабатывании систем противопожарной автоматики.

Схемы эвакуации людей из типовых этажей корпусов Комплекса «НАХИМОВ» указаны ниже.

Схема эвакуации из типового этажа корпусов 1,2, 3.



7.2.4. Система вентиляции дымоудаления, подпора и компенсации

Система противодымной вентиляции предназначена для удаления из мест общего пользования здания (помещений) опасных продуктов горения и состоит из трех взаимосвязанных подсистем:

- дымоудаления;
- подпора воздуха;
- компенсации.

Подсистемой дымоудаления оснащены вестибюли, коридоры, эвакуационные лестницы. Состоит из системы воздуховодов, клапанов с автоматическими приводами и венткамер дымоудаления с автоматикой. Запускается в работу при получении сигнала о возникновении очага пожара (задымлении) в пределах пожарного отсека.

Подсистема подпора воздуха предназначена для создания избыточного давления в помещениях на путях эвакуации в целях недопущения распространения в них продуктов горения из смежных помещений пожаре. Данной системой оборудованы шахты лифтов, тамбур-шлюзы незадымляемых лестниц, лифтовые холлы. Состоит из системы воздуховодов, клапанов с автоматическими приводами и венткамер подпора с автоматикой.

Подсистема компенсации предназначена для замещения удаляемого задымленного воздуха системой дымоудаления, чистым. Состоит из системы клапанов перетока, работающих в автоматическом режиме за счет перепада в разнице давления в смежных помещениях.

7.2.5. Пожарный водопровод

Здание оборудовано пожарным водопроводом для первичного тушения пожара. В этажных коридорах на каждом этаже располагаются шкафы противопожарного водопровода, укомплектованные пожарными кранами, рукавами длиной 20 м и двумя огнетушителями порошкового типа. Дистанционный запуск системы пожарного водопровода осуществляется от пусковых устройств (кнопок) в шкафах.

В помещениях собственников на вводном трубопроводе холодной воды предусмотрен отвод с шаровым краном для подключения пожарного шланга в качестве средства первичного пожаротушения.

ВНИМАНИЕ! Перед применением пожарных рукавов и шлангов для тушения очага пожара помещение необходимо обесточить со встроенного электрощита.

8. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕУСТРОЙСТВО ПОМЕЩЕНИЯ

Дооборудование нежилого помещения, приобретенного для временного проживания без внутренней отделки и разведенных по помещению инженерных коммуникаций, требует от собственника помещения реализации ряда мероприятий и оформления документов, связанных с переоборудованием (перепланировкой) помещения для последующего оформления его в собственность на законных основаниях.

Если в процессе дооборудования нежилого помещения конфигурация строительных конструкций (стен и перегородок) не претерпевает изменений относительно строительного проекта (исполнительной документации, технического плана БТИ, кадастрового паспорта), приобретателю требуется разработка проектной документации только на инженерные системы по помещению и ее согласование в Управляющей организации.

В случае планирования изменения конфигурации строительных конструкций в процессе дооборудования помещения, собственнику помещения требуется узаконить внесенные изменения путем оформления нового технического плана (кадастрового паспорта) помещения, т.е. оформить **перепланировку** помещения. На основании данных документов регистрируются права собственности. В случае выявления незаконной перепланировки надзорными органами собственнику помещения может быть отказано в регистрации прав собственности на недвижимое имущество. Кроме того, на собственника помещения может быть наложен

административный штраф и требование устранения незаконной перепланировки (приведение помещения в первоначальный вид).

Переоборудование инженерных систем и перепланировка помещений в комплексе допускаются после согласования проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации.

Как и для проведения перепланировки в обычной квартире, для того, чтобы согласовать перепланировку нежилого помещения понадобится проект перепланировки. Следует также учитывать, что все инженерные системы по помещению создаются вновь, поэтому на каждую из систем требуется оформление индивидуального проекта и согласование его с представителем Управляющей организации, т.к. именно она является владельцем всех инженерных сетей по зданию и отвечает за безопасность их функционирования.

Проект будущей перепланировки разрабатывается на основе технического заключения о возможности (допустимости) перепланировки помещения. Это документ, в котором отражена строительно - техническая оценка состояния объекта обследования на предмет возможности его перепланировки (здания, отдельного помещения, работоспособности или несущей способности элементов конструкции). Проводится с целью своевременного выявления дефектов, возникших при эксплуатации объекта и разработке рекомендаций по его устранению, а также возможности и допустимости реализации определенных технических решений, заложенных в проекте.

Техническое заключение по перепланировке должно включать в себя выводы относительно безопасной перепланировки объекта (помещения) на основе результатов комплексного обследования или выработке рекомендаций по его восстановлению, усилению и приведению в надлежащее состояние в соответствии с требованиями СНиП и СанПиН.

При техническом обследовании зданий (помещений) особое внимание уделяется несущей и ограждающей способности конструкций, которые должны соответствовать требованиям СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции».

Проведением технического обследования и выдачей заключения может заниматься **только организации с допуском СРО** к соответствующим видам работ и проектированию.

Техническое заключение содержит следующие разделы (материалы):

- Опись технических характеристик, конструкций здания и исследуемого помещения;
- Результаты обследования наружных, внутренних стен и перегородок помещения;
- Результаты обследований перекрытий помещения, допустимых нагрузок на них;
- Результаты инженерного обследования;
- Оценка результатов практических испытаний строительных материалов;
- Графическая часть технического заключения включает план помещения (с результатами обследования/расстановкой инженерного оборудования), чертежи и аксонометрии.

Завершает техническое заключение – перечень компенсирующих мероприятий, выводов и рекомендаций, основанных на результатах обследования, касательно будущей безопасной эксплуатации объекта перепланировки.

После окончания работ по перепланировке помещения владельцем вызываются специалисты ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», которые составляют технический план помещения уже в перепланированном виде и выдают новый **технический паспорт помещения**.

Помимо документов, указанных выше, для оформления перепланировки требуются копии правоустанавливающих документов на помещение, поэтажный (технический) план и экспликация БТИ.

В отдельных случаях для согласования перепланировки по нежилому помещению собственнику может понадобиться согласование проекта в Роспотребнадзоре, СЭС, Управляющей организации, Гопожарнадзоре и Мосэкспертизе.

Для получения нового кадастрового паспорта помещения владелец формирует пакет документов и вместе с заявлением подает его через службу одного окна в ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ». Заявление рассматривается в течение месяца.

Отметим, что ремонтные работы по проекту следует начинать только после получения положительного технического заключения, выданного уполномоченным органом (организацией, НИИ).

ВНИМАНИЕ! <u>Не допускаются переоборудование и перепланировка помещений:</u>

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций здания (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению стен между отдельными помещениями;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем (холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения) здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов здания;
- не отвечающие противопожарным требованиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или помещения;

Изменения, в количественных и качественных характеристиках помещений, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в уполномоченных государственных учреждениях в установленном порядке.

ВНИМАНИЕ! Для получения консультации по вопросам перепланировки и переоборудования помещения Вы можете обратиться к специалистам Управляющей организации в приемные дни и часы.

Лица, виновные в нарушении изложенного в настоящей инструкции порядка переоборудования и перепланировки помещений в комплексе, могут привлекаться по заявлениям собственников помещений и управляющей (эксплуатирующей) организации в судебном и административном порядке к материальной и административной ответственности в соответствии с нормами гражданского законодательства, законодательства об административных правонарушениях.