**ИНСТРУКЦИЯ**

**по эксплуатации объекта долевого строительства (помещения) в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:**

**«Нижегородская область, г. Нижний Новгород,**

**р-он Нижегородский, улица Родионова, дом 19»**

**Застройщик: ООО «СЗ «АндЭко»**

**Генеральный**

**подрядчик: ООО «ЖК-Строй»**

**Генеральный**

**проектировщик: ООО «Волговятпроектстрой»**

**Нижний Новгород**

**2021 г.**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

1. Информация о застройщике
2. Общие положения
3. Сведения об основных конструкциях
4. Сведения об инженерных системах квартир
5. Санитарно-эпидемиологические требования
6. Требования пожарной безопасности
7. Рекомендации по эксплуатации
8. Переоборудование и перепланировка помещений
9. Гарантийные обязательства

**Приложение №1. Гарантийные сроки по видам работ**

**Ведомость нормативных** документов **Перечень нормативных документов**

1. **Жилищный кодекс Российской Федерации** (**Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ**).
2. **Градостроительный кодекс Российской Федерации** (**Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ**).
3. **«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года №170).**
4. **«ПРАВИЛА пользования жилыми помещениями» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года №25).**
5. **«ПРАВИЛА содержания общего имущества в многоквартирном доме» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491).**
6. **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**).
7. **СНиП 2.08.01-89 Жилые здания.**
8. **СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные.**
9. **СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.**
10. **СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям.**
11. **СанПиН 2.1.4.2496-09.**
12. **СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.**
13. **ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.**
14. **ГОСТ 22233-01 ГОСТ 8617-81, СНиП П-3-79.**
15. **ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.**
16. **ГОСТ 30777-2001 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.**
17. **РЭЖФ-99-03 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда.**
18. **Справочник по наладке и эксплуатации водяных тепловых сетей.**
19. **Приказ Минэнерго России от 24.03.2003 г. №115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок".**
20. **СНиП 41-02-2003 Тепловые сети.**
21. **МДК 3-02.2001 Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации (утверждены Приказом Госстроя России от 30.12.1999 г. №168).**
22. **Информация о застройщике**

**ООО «Специализированный застройщик «АндЭко»**

Юридический адрес: 603005, г. Нижний Новгород, ул. Нестерова, д. 9, офис 202

Фактический адрес: 603005, г. Нижний Новгород, ул. Нестерова, д. 9, офис 202

ОГРН: 1165250050580

ИНН: 5250064831 КПП: 526001001

**2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящая инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (жилых помещений (квартир) и нежилых помещений) разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для ***Собственников помещений*** в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются **Федеральным законом от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».**

**Организация** (***управляющая организация***), привлечённая собственниками помещений для эксплуатации, а также **собственники помещений**, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом и в соответствии с заключённым договором.

Собственники помещений здания или организация (управляющая организация) обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание, и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

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

Собственник помещений несёт ответственность за эксплуатацию помещений.

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

**3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ**

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

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии с **пунктом 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда**, утверждённых **постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года №170**, **включает в себя**:

**а)** техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

**б)** осмотры;

**в)** подготовка к сезонной эксплуатации;

**г)** текущий ремонт;

**д)** капитальный ремонт.

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

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

**Собственники помещений обязаны** допускать в занимаемое ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания для технического и санитарного осмотра состояния помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

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

Конструктивные решения многоквартирного жилого дома:

* Конструктивная схема здания – связевая система, состоящая из монолитных несущих стен, колонн, диафрагм жёсткости и монолитных плоских перекрытий;
* Фундамент – монолитная железобетонная плита толщиной 700-1000 мм;
* Перекрытия и покрытия – монолитный железобетон.
* Материал наружных стен – наружные стены из газосиликатных блоков с наружным утеплением (плиты минеральные теплоизоляционные) и финишной отделкой «Ceresit»;
* Межквартирные перегородки – трехслойные из силикатного кирпича «на ребро» со звукоизоляционной прослойкой толщиной 50 мм из мин.ваты.
* Внутриквартирные перегородки – из силикатного кирпича;
* Перемычки – сборные железобетонные;
* Кровля – плоская.

**3.1 Пластиковые окна.**

**Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей.**

Оконные и балконные дверные блоки выполнены из поливинилхлоридных профилей с прозрачным двухкамерным стеклопакетом, оборудованы поворотно-откидным и поворотным устройствами.

Остекление лоджий выполнено из поливинилхлоридного профиля с одинарным остеклением.

***С целью поддержания в помещениях* допустимой влажности и нормативного воздухообмена*, необходимо* периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок*.***

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

**Внимание:**

* **не допускается** касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне;
* **нe допускается** попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора;
* **нe допускается** чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;
* **нe допускается** попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;
* **нe допускается** вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

**3.2 Пластиковые окна.**

**Уход за пластиковыми окнами**

Неправильный уход за пластиковыми окнами может стать причиной деформации, преждевременного старения, а также потери привлекательного вида. Поэтому **правильный уход за пластиковыми окнами** обеспечит вашим окнам долгую и хорошую жизнь. Поэтому, следует обратить особое внимание на следующие **рекомендации по уходу за пластиковыми окнами**.

Влажность в Вашей квартире не должна превышать 40-60%. Эта влажность соответствует нормальным условиям жизнедеятельности человека.

В квартире должна быть исправна вытяжка. Вентиляционные каналы, как правило, распложены на кухне, в туалетной и ванной комнатах.

Пластиковые окна обеспечивают высокую герметичность, и для того, чтобы избыточная влага, которая образуется в жилом помещении, выходила на улицу, рекомендуется проветривать квартиру 10-15 минут два раза в день, даже зимой.

Подоконник Вашего окна должен иметь такую ширину, чтобы теплый воздух от батареи мог свободно подниматься вверх, вдоль плоскости окна, обеспечивая нормальную круговую циркуляцию воздуха в комнате, подоконник не должен перекрывать радиатор отопления более чем на половину.

Необходимо следить за чистотой пластиковых окон. По мере загрязнения их рекомендуется мыть теплой водой или мягким мыльным раствором, обрабатывать резиновые уплотнения специальной силиконовой смазкой, дважды в год смазывать фурнитуру.

При соблюдении всех этих условий Ваши окна всегда останутся "сухими" или будет образовываться небольшая полоска конденсата вдоль нижней части стекла шириной около 2см.

Также мы хотели бы обратить Ваше внимание на то, что при наступлении холодов ответные планки прижимных замков необходимо привести в положение "зима", чтобы избежать продувания в местах примыкания рамы и створки.

**Обратите внимание!** Причинами преждевременного старения, деформации, потери привлекательного вида Вашего окна может стать неправильный уход.

Правила ухода за пластиковыми окнами:

**1. Регулярное проветривание помещения**

Окна из ПВХ-профилей отличаются высокой плотностью всех соединений и в закрытом состоянии практически не пропускают воздуха. Таким образом, в помещениях накапливается влага (особенно на кухне), которая выпадает на самых холодных участках наружных ограждающих конструкций, т.е. на стеклопакетах, в виде запотевания и конденсата, а при сильных морозах - наледи. Для предупреждения подобных явлений необходимо, прежде всего, снижать влажность помещения путем регулярного проветривания, что не требует дополнительных затрат, либо установкой системы вентиляции и кондиционера. Исходя из условий комфортности, влажность в помещениях должна быть не более 60%. Для предотвращения возникновения запотевания на внутренней поверхности стекла не перекрывайте поток теплого воздуха от радиаторов отопления к стеклу.

**2. Уход за рамой из ПВХ профиля**

Раму с наружной стороны необходимо очищать от грязи с помощью обычного мыльного раствора, либо с помощью специальных моющих средств, не содержащих растворителей, абразивных веществ или ацетона. Чистящее средство наносится мягкой льняной тканью на поверхность рамы и оставляется до полного высыхания. Затем раму растирают сухой или влажной салфеткой. Не допускайте ударов по наружным поверхностям профиля ПВХ и нанесения царапин на него.

**3. Уход за резиновыми уплотнителями**

Уплотнители изготовлены из современного эластичного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению. Для продления срока его эксплуатации, т.е. сохранения эластичности и способности задерживать любые сквозняки и ливни, необходимо один-два раза в год очищать их от грязи и протирать специальными средствами (силиконовая смазка). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. После этого уплотнения на Вашем окне останутся эластичными и водоотталкивающими.

**4. Уход за оконной ручкой**

Если оконная ручка разболталась, необходимо приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть ее из вертикального положения в горизонтальное и затянуть винты. Ваша ручка снова прочно зафиксирована.

**5. Водоотвод**

В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри него влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и время от времени очищать их от грязи.

**Рекомендации по эксплуатации и уходу за фурнитурой**

Работа и состояние фурнитуры должны проверяться по следующим критериям:

* легкость хода створки;
* крепление деталей фурнитуры;
* износ деталей фурнитуры;
* повреждение деталей фурнитуры.

**Легкость хода**

Легкость хода фурнитуры может быть проверена открыванием створки. Легкость хода может быть улучшена смазкой или регулировкой фурнитуры. Поворотно-откидная фурнитура может регулироваться по нескольким осям.

**Крепление деталей фурнитуры**

От надежного крепления фурнитуры зависит правильная работа окна и безопасность при его использовании. Необходимо проверять посадку и надежность крепления отдельных шурупов в пластике. Если обнаружиться, что ослабло крепление шурупа, то его необходимо подтянуть.

**Износ деталей фурнитуры**

Для того, чтобы избежать износа фурнитуры, все важные механизмы (петли, ножницы) необходимо смазывать специальными средствами.

**Повреждение деталей фурнитуры**

Поврежденные детали необходимо заменять, особенно если речь идет о важных механизмах.

**Обратите внимание!** Работы по регулировке и замене деталей, а также снятие и установка створки окна должны выполняться специалистами. Неправильная регулировка может привести к полному выходу из строя окна.

* Необходимо беречь элементы фурнитуры от загрязнения, попадания краски, строительной штукатурки и прочих посторонних предметов при проведении ремонтно-строительных работ.
* Запрещается использовать чистящие и моющие средства, содержащие в своем составе кислотные и прочие агрессивные соединения, которые могут повредить защитное покрытие фурнитуры.
* Все подвижные детали и все места запоров поворотно-откидной фурнитуры необходимо смазывать; нанесение смазочного средства осуществляется кисточкой (возможно применение машинного масла).
* Применять только такие чистящие средства и средства по уходу, которые не повреждают антикоррозийное покрытие деталей фурнитуры.

Меры предосторожности

* Не нагружайте створку дополнительной нагрузкой в вертикальном направлении;
* Не допускайте сильного нажима или соударения створки и откоса окна;
* Не вставляйте между рамой и створкой посторонние предметы;
* Не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре (используйте гребенку или режим откидывания).

**Как избежать запотевания окон**

Если стеклопакет запотевает между стеклами — он бракованный! Нужно обратиться к изготовителю — стеклопакет обязаны поменять бесплатно, если не закончился срок гарантии.

Если запотевает стекло со стороны помещения — это свидетельствует о повышенной влажности в помещении и/или пониженной температуре поверхности внутреннего стекла стеклопакета. По сути дела, это следствие плохой вентиляции помещения. Самый простой (не всегда самый эффективный) способ борьбы с повышенной влажностью — регулярное проветривание помещения. Далее, если возможно, нужно устранить источники повышенной влажности и наладить систему вентиляции. Если считать, что окна изготовлены и установлены без явного брака, то для повышения температуры поверхности внутреннего стекла стеклопакета необходимо обеспечить беспрепятственный приток теплого воздуха от радиаторов отопления к окну — убрать с подоконника все лишнее, раздвинуть шторы (жалюзи), снять декоративные экраны с радиаторов, убрать цветы и т.д.

Теплый комнатный воздух, попадая зимой на холодные стекла окон, выделяет водяной пар, который, сгущаясь, оседает на стекле. Окна запотевают.

Чтобы избежать этого, нужно стекло протереть тряпкой, смоченной раствором из 1 части очищенного глицерина и 20 частей обыкновенного (можно денатурированного) спирта. Такой способ является одним из самых действенных. Примерно через каждые две недели стекла тщательно протирают сухой мягкой тряпкой и смазывают новой порцией глицерина.

**Во избежание снятия изделий с гарантийного обслуживания категорически запрещается:**

* Допускать взаимодействие изделия с острыми металлическими предметами;
* Допускать удары по стеклу;
* Самостоятельно разбирать изделия или фурнитуру;
* Самостоятельно проводить регулировку фурнитуры;
* Закрывать дренажные отверстия на изделиях;
* Допускать попадания грязи на рабочие части фурнитуры;
* Прилагать чрезмерные усилия при открывании или закрывании поворотных, откидных или поворотно-откидных частей изделий;
* Допускать нагрузку поворотных, откидных или поворотно-откидных частей изделий, особенно в открытом состоянии;
* Без нужды удалять силикон с резиновых уплотнителей изделий.

**Гарантийные обязательства не распространяются на:**

* Разбитые в процессе эксплуатации стеклопакеты, дверные и оконные блоки, конструкции;
* Порванные или поврежденные механическим воздействием уплотнители;
* Детали затворного механизма, если они были повреждены вследствие загрязнения, механического воздействия или неправильной эксплуатации.

**4.СВЕДЕНИЯ** ОБ **ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ** КВАРТИР

***Электроосвещение, электрооборудование.***

Напряжение питающей сети 400/230В при глухозаземленной нейтрале трансформатора.

Система заземления - TN-C-S.

Основными потребителями электроэнергии проектируемого жилого дома являются:

* электроприемники квартир;
* электроосвещение общедомовых помещений;
* лифты;
* насосы на хоз.питье;
* дренажные насосы;
* противопожарные устройства (пожарные насосы, системы подпора воздуха, дымоудаления, пожарной сигнализации и оповещения о пожаре);
* оборудование связи и диспетчеризации.

Категория надежности электроснабжения:

-лифты, аварийное освещение, противопожарные устройства, оборудование ИТП, автостоянка

* все остальные электроприемники - II

Электроснабжение дома осуществляется от ТП.

Вводно-распределительные и групповые щиты

В качестве вводного устройства для жилого дома принято:

* ВУ типа ВРУ1-13-20УХЛ4 на 630А индивидуального производства.

В качестве распределительной панели принят распределительный шкаф ШР-1, с блоком управления освещением индивидуального производства.

В качестве АВР приняты вводная панеь ВРУЗ-14УХЛ4 на 400А индивидуального производства с распределительным шкафом ЩРН 1Р31)

ВРУ-2, АВР-2 размещаются в электрощитовых дома на отметке -4,500;

В ВРУ размещены вводные переключатели, аппараты защиты и автоматического управления групповых линий, а так же приборы учета электроэнергии.

Потребители 1-ой категории обеспечиваются электроэнергией от вводно -распределительных устройств типа ВРУЗ-14УХЛ4 с автоматическим вводом резерва (АВР).

В электрощитовых выполнено отопление (температура не ниже 50°) и предусмотрена естественная вентиляция.

Проектом предусматриваются расчетные и контрольно-расчетные многофункциональные электронные счетчики, обеспечивающие запись и хранение сведений об электропотреблении и передачу результатов измерений через интерфейс связи, на ток 5(7,5 )А с подключением через трансформаторы тока. Для каждой квартиры в квартирном щитке установлены счетчики (вводы в квартиры однофазные). Цепи учёта вывести на самостоятельные сборки зажимов (коробки испытательные типа ИК), обеспечивающие закорачивание вторичных цепей трансформаторов тока , отключение токовых цепей счётчика и цепей напряжения. Конструкция сборок и коробок зажимов счётчиков должна обеспечивать возможность их пломбирования.

Электрическая нагрузка квартир принята из условий установки в кухнях электроплит мощностью до 8,5кВт.

Электроснабжение квартир осуществляется от этажных щитков, расположенных в этажных коридорах. В качестве этажных приняты щиты типа ЩЭсВ-1х16-1Р31-УХЛ4-001 ЗАО"Узола" со слаботочным отсеком, с встроенными автоматическими выключателями защиты распределительных линий и отключения стояков. Электроснабжение квартир предусматривается от щитков квартирных ЩК, навесного исполнения с автоматическими выключателями защиты линий и устройствами защитного отключения (УЗО). Для электроснабжения квартир (ЩК) предусмотрено:

* группа для питания светильников общего освещения с защитой автоматическим выключателем на ток 10А
* три группы для питания штепсельных розеток с защитой УЗО на ток 16А с отключающим током ЗОмА;
* группа на питание электроплиты с защитой автоматическим выкл. на ток 40А.

Для каждой квартиры в щитах ЩК на вводе предусмотрена установка вводного однополюсного выключателя нагрузки на ток 63А.

Групповые сети в квартирах выполнить кабелем ВВГнг(А)-1Э :

* групповые сети в помещениях скрыто в ПВХ-трубе в монолитной стене , в пустотах строительных конструкций и под слоем штукатурки;
* опуски к выключателям и розеткам скрыто под слоем штукатурки.

Документацией принята установка в жилых комнатах, кухнях, коридорах и холлах квартир клеммных колодок для подключения светильников. В кухнях, коридорах и холлах, кроме того, предусматриваются подвесные патроны, присоединяемые к клеммным колодкам. Для освещение уборных предусмотрены настенные патроны.

Для каждой квартиры предусматривается установка электрического звонка с кнопкой.

Осветительная арматура, выключатели и штепсельные розетки монтируются после окончания отделочных работ.

1.2. Электроосвещение

В проектируемом здании предусмотрены следующие виды освещения: рабочее, эвакуационное, аварийное и ремонтное.

Освещение всех общедомовых помещений, кроме технических, выполняется светильниками с светодиодными лампами.

Для освещения помещений, входов используются светильники с лампами накаливания .

Управление освещением осуществляется вручную дистанционно.

1.3 Распределительные и групповые сети

Питающие и распределительные линии выполняются кабелем ВВГнг(А) и BBFHr(A)-FRLS.

Питающие линии (П) предусмотрены пятипроводные и выполняются медным кабелем ВВГнг(А)-1\_5 и BBrHr(A)-FRLS, проложенным в гофрированной трубе из самозатухающего ПВХ-пластика - в кабельных шахтах или на лотках по подвалу и техническому этажу.

От щитка этажного (ЩЭ) до щитка квартирного (ЩК) проложить кабель BBFHr(A)-LS 3x10 скрыто в ПВХ трубе в монолите.

Наружное освещение

Наружное электроосвещение территории выполняется вокруг жилого дома, внутриквартальных проездов, тротуаров, площадок игровых и для отдыха в границах благоустройства.

Опоры выбраны металлические оцинкованные.

Рекомендации по эксплуатации:

* В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов (**обязательно провести данный вид работ в течение первых двух месяцев от начала эксплуатации**). При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;
* Профилактика электрических сетей напряжением 380/220 В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях;
* Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;
* Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

Внимание:

* Не допускается штробление (канавки в кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и сверление отверстий в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток, выключателей и квартирных щитов согласно схемы разводки.
* Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
* Не допускается осуществлять ремонт электропроводок, розеток, выключателей, устанавливать люстры и другие электроустановочные изделия при включенном электропитании в сети.

***Системы связи.***

ООО «НОВА Телеком» был выполнен комплекс работ, в который входит подведение наружных сетей связи, внутренняя разводка для программной сети до квартир, установка телекоммуникационного и радиофикационного оборудования, что позволяет получить такие услуги, как скоростной доступ в интернет, местную, внутризоновую связь, международную и междугороднюю связь, беспроводную связь, интерактивное телевидение.

Радиофикация

Радиофикация здания предусмотрена по цифровому каналу передачи данных. Узел приема размещается в шкафу 19” с установленным в нем коммутационным оборудованием: оптическим кроссом, конвертером, панелью питания. Подключение радиорозеток предусматривается от конвертора IP/СПВ. Ответвительные и ограничительные коробки устанавливаются в слаботочном отсеке этажных щитов. Сеть радиотрансляции до радиорозеток прокладывается проводом utp. Прокладка кабеля от этажного щита до квартир производится в кабель- канале. Опуски к розеткам в квартирах производится в штробе. Радиорозетки устанавливаются в каждой квартире, в прихожей, а также по одной на арендное помещение. Радиорозетки устанавливаются на расстоянии не более 1м от электророзеток. Подключение проводов к радиорозеткам, ограничительным и ответвительным коробкам производится шлейфом безразрывно. Категория электропитания оборудования – III. Вертикальная прокладка выполняется в ПВХ трубах.

Телевидение

Система телевидения строится на базе сигнала IP-TV по сети передачи данных оператора связи по протоколу IP. Доставка контента до клиентского оборудования осуществляется по управляемой IP сети оператора с использованием технологии multicast.

Телефонизация

Проектом предусмотрена 100% телефонизация квартир и встроенных арендных помещений.

Для телефонизации здания предусматривается установка:

- кросс-панелей в слаботочных отсеках этажных щитов;

- розетки в квартире;

- розетка в арендном помещении (одна на помещение).

Активное оборудование системы устанавливается в телекоммуникационный шкаф 19”.

Сеть интернет

Для доступа в интернет предусматривается установка:

- кросс-панелей в слаботочных отсеках этажных щитов;

- розетки в квартире;

- розетка в арендном помещении (одна на помещение).

***Вентиляция.***

В жилой части дома и во вспомогательных помещениях запроектирована система естественной вентиляции для жилых помещений с удалением воздуха через кровлю.

Вытяжная вентиляция жилых помещений предусматривается через систему вентиляционных каналов из оцинкованной стали, расположенных в помещениях кухонь, санузлов и ванных комнат.

Выброс вытяжного воздуха предусмотрен через кирпичные шахты, расположенные на кровле здания.

Приток воздуха в квартиры осуществляется через открывающиеся створки окон.

Удаление воздуха из помещений квартиры осуществляется через вытяжные устройства - вытяжные регулируемые решетки.

Двери кухонь, ванн, туалетов должны иметь подрезы для поступления воздуха из жилых комнат.

**Внимание!**

***В помещениях, где нет открытых окон, вентиляция может работать неисправно!***

**Предупреждения:**

**- пробивка отверстий в стенках вентиляционных шахт может привести к нарушению нормальной работы всего вентиляционного стояка;**

**- заделка зазоров внизу дверей в ванных комнатах и туалетах может привести к нарушению воздухообмена в квартире.**

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

**-не допускается устанавливать приборы принудительной вентиляции (вытяжки, бытовые вентиляторы и т.п.) с присоединением в вент.каналы.**

**Системы кондиционирования воздуха.**

Монтаж систем кондиционирования воздуха производится в специально предусмотренные корзины. Установка блоков системы кондиционирования предусмотрена только в специально предусмотренные корзины.

Проектом не предусмотрено устройство внутриквартирного дренажа для отвода воды.

***Отопление.***

Проектом предусмотрено независимое подключение проектируемого здания к центральным тепловым сетям. Точка подключения проектируемого здания – проектируемая тепловая камера

УТ-1.

Система теплоснабжения – 2-х трубная.

Способ прокладки тепловых сетей: подземный, канальный.

Трубопроводы систем теплоснабжения на участке от точки подключения в котельной до конечного потребителя выполнены в тепловой изоляции.

Теплоноситель в системе отопления - вода с параметрами 70°С.

В жилом доме запроектировать самостоятельные системы отопления в

соответствии с функциональным назначением помещений.

Трубопроводы поквартирной разводки запроектировать из сшитого полиэтилена "Sanext". Трубы прокладываются в конструкции пола в защитной гофрированной трубе.

В качестве отопительных приборов для жилых помещений предусмотрены секционные биметаллические радиаторы "Билюкс".

Для обеспечения балансировки системы отопления предусмотрена установка термостатических клапанов фирмы "Sanext" на подающем трубопроводе к отопительным приборам.

С целью обеспечения комфортных условий, а также реализации требований по обеспечению энергоэффективности проектом предусмотрена установка термоголовок фирмы "Sanext" на каждый из отопительных приборов, установленных в квартирах.

Спуск воздуха в системе отопления предусмотреть через краны Маевского, устанавливаемые на каждом отопительном приборе и автоматические воздухоотводчики в верхних точках системы.

**Рекомендации по** **эксплуатации:**

* ***перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли***;
* **нe допускается** закрывать отопительные приборы пеленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
* обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации или управляющей организации (**исполнителя**) в соответствии с заключённым договором с ресурсоснабжающей организацией.

**Внимание:**

* **нe допускается** ***заменять отопительные приборы***, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к её разбалансировке;
* ***нe допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом жилых помещений систем теплоснабжения***.
* Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них).

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

***Система водоснабжения***

Подача воды в проектируемый дом осуществляется двумя вводами В1 «МУЛЬТИКЛИН» ПЭ100 SDR-17-Ф200х11,9 (или аналог), подключение которых

осуществляется в двух точках к водопроводу Ф300.

Система водоснабжения принята объединенной. При этом в проектируемом здании предусматривается система В1н, которая обеспечивает подачу воды в нижную зону, включающую 1-8 этажи; система В1 в обеспечивает подачу воды на хоз. питьевые нужды верхней зоны, включающей 9-21 этажи в осях, а так же противопожарные нужды всего здания.

Для обеспечения необходимых напоров в системах хозяйственно-питьевого водопровода В1в (верхняя зона) и противопожарного водопровода В2

на отм. -4,5 м запроектированы повысительные насосные станции для верхней зоны и насосная станция пожаротушения.

Для учета воды, используемой в помещениях общественного

назначения, установлен водомерный узел №4, оборудованный счетчиком ВСКМ-15 ДГ (или аналог). Узел выполнен без байпасной линии.

Проектом предусмотрен поквартирный учет расхода воды. Узел учета включает в себя: водосчетчик крыльчатый Sanext (или аналог), фильтр, редуктор давления, запорную арматура.

Источником горячего водоснабжения является индивидуальный тепловой пункт (ИТП).

Система горячего водоснабжения (Т3н,Т3в, Т4н,Т4в) принята с циркуляцией. Система горячего водоснабжения для помещений общественного назначения (Т3.1) принята тупиковой.

Магистральный трубопровод нижней зоны Т3н проложен по автостоянке на высоте исключающей их механическое повреждение. Магистральный трубопроводы верхней зоны Т3в поднимаются 2-мя стояками до верхнего этажа. Разводка прокладывается по верхним этажам. Циркуляционные трубопроводы прокладываются параллельно каждому стояку. Магистральные циркуляционные трубопроводы Т4н и Т4в проложены параллельно магистральному трубопроводу Т3н.Для регулирования системы Т3 и Т4 предусмотрена установка термостатических балансировочных клапанов на циркуляционных стояках.

Сети горячего водоснабжения (магистрали) выполнены из стальных

водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75\*.

Сети водоснабжения внутри квартир (стояки) дома выполнены из

полипропиленовых труб PP-R по ГОСТ Р 52134-2013\*

Полотенцесушители приняты из стальных водогазопроводных оцинкованнх труб Ц-32х3,2 по ГОСТ 3262-75\*.

***Система водоотведения***

Сети внутренней канализации хозяйственно-бытовых стоков осуществляются по закрытым самотечным трубам. Отвод сточных вод выполнен тремя выпусками К1-1, К1-2 Ф110 от жилых квартир и одним выпускам К1.1 Ф110 от помещений общественного назначения

При опорожнении системы водоснабжения и отопления, в помещение насосной и ИТП, отвод воды предусмотрен с использованием дренажного насоса, установленного в приямке. При этом сброс осуществляется в систему К1 и К2 через гидрозатвор с разрывом струи. Работа дренажных насосов осуществляется автоматически в зависимости от уровня воды в приямке.

Для сбора воды в автопарковке, после срабатывания систем автоматического пожаротушения, предусмотрены приямки с дренажным насосом, сброс осуществляется в систему К2.

Отвод дождевой воды с кровли жилого дома предусмотрен по системе внутреннего водостока в наружную сеть дождевой канализации. Стояки и сети дождевой канализации приняты из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91 и покрываются антикоррозийной изоляцией. Выпуски дождевой канализации d 159\*4.0 108\*4.0

**Рекомендации по эксплуатации.**

**Собственники помещений обязаны:**

* **нe допускать** ***поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;***
* ***оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок***;
* ***оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;***
* ***для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;***
* ***при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению***.

**Внимание:**

* ***нe допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты***;
* ***нe допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твёрдые предметы;***
* ***нe допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;***
* ***нe допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.***

**По истечении гарантийного срока эксплуатации, *ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике помещения*, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, *не реже чем два раза в год*, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.**

***Лифты.***

Лифт - стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°.

Внимание:

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

**5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

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

Общие рекомендации:

* Металлические ограждения лоджий через 3-5 лет следует окрашивать масляной краской с предварительной очисткой от ржавчины;
* Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
* Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
* Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
* Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

Внимание:

* Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
* Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
* Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
* Не допускается в первые два года эксплуатации располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170);
* Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
* Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

**6.ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

**6.1. ОПОВЕЩЕИЯ О ПОЖАРЕ**

Все помещения квартир (за исключением ванн и С/У) оборудуется автономными пожарными извещателями. Здание оборудуется системой автоматической пожарной сигнализации. Система автоматической пожарной сигнализации выдает команды управления системой оповещения, лифтами, системой дымоудаления и пр. системами противопожарной автоматики.

В здании выполнена система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре двух типов. В жилой части здания выполнена система оповещения 1-го типа (устанавливаются только звуковые оповещатели). В административных помещениях (пост охраны и нежилое помещение) выполнена система оповещения 2-го типа (установка звуковых оповещателей и световых указателей «Выход»).

**Запрещается!**

**- Обрезать существующую систему АПС;**

**- Задымлять зону расположения извещателя, что может привести к срабатыванию извещателя.**

**- Закрывать автономные пожарные извещатели декоративным полотном потолков или иными сторонними предметами.**

**6.2 ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ ПОЖАРЕ**

5.2.1. При обнаружении пожара или признаков горения (задымления, запах гари, повышение температуры и т.п.) необходимо немедленно сообщить об этом по телефону на круглосуточный пульт охраны, а также дежурному МЧС по **телефону** **01 (или 112)**, сообщить при этом адрес объекта, место возникновения пожара, а также свою фамилию.

5.2.2. При локальном характере пожара (в квартире) необходимо попытаться произвести его тушение с помощью имеющегося в квартире пожарного бытового крана.

5.2.3. В случае возникновения пожара необходимо взять личные вещи и произвести эвакуацию по эвакуационным путям через лестничную клетку в безопасную зону вне здания.

5.2.4. В случае возникновения пожара или задымления на основном пути эвакуации в каждой квартире предусмотрен дополнительный путь: на лоджиях имеется глухой простенок шириной 1.2 м, предназначенный для нахождения человека, ожидающего эвакуации при помощи пожарной лестницы.

**Внимание:**

* ***нe допускается курение в местах общего пользования***: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
* нe допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, так как нарушается её целостность, что влечёт за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;
* запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
* повышающим личную безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люки.

7. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ

**Собственники помещений обязаны:**

* Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны  
  эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
* Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и кранов;
* Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и  
  механических нагрузок;
* Оберегать полиэтиленовые трубы от воздействия высоких температур, механических  
  нагрузок, ударов, нанесения царапин;
* При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их  
  устранению;
* Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
* Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
* Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
* Не допускается чистить поверхность полиэтиленовой трубы, используя металлические щетки;
* Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети;
* Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения;
* Не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения. Занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя;
* **Складировать отходы и мусор (в том числе строительный), возникающие в Помещении, в специально отведенные места. Мусор должен быть прочно упакован в мешки одноразового использования и вынесен на улицу в зону контейнерной площадки.**

**За несоблюдение указанных выше требований, в том числе складирование мусора или иных предметов в местах общего пользования (около подъездов, на лестничных площадках и т.п.)  -  влечет наложение штрафа в размере 1000 рублей.**

Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2 раза в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

8. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЙ

***Переоборудование инженерных систем и перепланировка помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утверждённых в установленном порядке органами местного самоуправления***.

**Не допускается переоборудование и перепланировка помещений:**

* ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
* ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
* ведущие к ухудшению инженерных систем (холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения, водоотведения и газоснабжения) здания;
* ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов здания;
* не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
* ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
* для использования квартир под нежилые цели, без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

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

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

**9. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

**Гарантийный срок эксплуатации помещения *(устранение конструктивных недостатков)* составляет 5 лет со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию *(*гарантийные сроки приведены в приложении №1 к настоящему паспорту**).

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

Гарантийный срок эксплуатации оконных блоков **составляет** **1 (один) год** **со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию** (***при условии выполнения собственником помещения плановых работ по техническому облуживанию окон***).

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

Гарантийный срок эксплуатации конструкций остекления лоджии **составляет** **1 год со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.**

***Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящего паспорта на помещение, а так же действий третьих лиц.***

**Внимание!**

**В связи с особой конструкцией дома могут возникать в течение 5 лет 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.**

**По вопросам обеспечения гарантийных обязательств, просьба обращаться: к Застройщику – ООО «СЗ «АндЭко» через управляющую организацию.**

**Приложения:**

1. **Приложение №1 «Гарантийные сроки Заказчика по видам работ».**

**Приложение № 1**

**к инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства (помещений)**

**в многоквартирном жилом доме**

**Гарантийные сроки Застройщика по видам работ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды работ** | **Гарантийный срок (лет)** | |
|  | **Работа** | **Материалы** |
| **Монтажные работы** | **5** | **5** |
| **Гидроизоляционный ковёр кровли** | **5** | **5** |
| **Отделка фасада** | **3** | **3** |
| **Отделка** (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные работы, и т.д.) | **2** | **2** |
| **Сантехника** (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование: индивидуальные приборы учёта) | **1** | По техническому паспорту от завода-изготовителя |
| **Фурнитура пластиковых окон, балконных дверей (регулировка)** | **1** | **-** |
| **Пластиковые окна, балконные двери** | **2** | **2** |
| **Остекление лоджий** | **2** | **2** |
| Устройство цементно-песчаной стяжки (стяжек), бетонных полов | **2** | **2** |
| **Электроосвещение, электротехническое оборудование (электротехническое оборудование, провода)** | **2** | **2** |
| **Электросчетчики** | **2** | По техническому паспорту от завода-изготовителя |
| **Монтаж наружных сетей и внутренних систем тепло-водоснабжения и канализации,**  **электроснабжения и связи жилого лома** | **2** | **2** |
| **Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура на наружных сетях тепло-, водоснабжения и канализации** | **2** | По техническому паспорту от завода-изготовителя |
| **Элементы благоустройства** | **2** | **2** |
| **МАФы (малые архитектурные формы)** | **2** | По техническому паспорту |