

ИНСТРУКЦИЯ
по эксплуатации нежилых помещений в многофункциональном центре,
расположенном по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ярышлар, д. 10, корпус 2

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации нежилых помещений (далее – Инструкция) в многофункциональном центре, переданных Застройщиком собственникам в «черновой» отделке, разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Данная инструкция содержит необходимые данные для собственников (арендаторов) нежилых помещений с целью их эксплуатации. Собственник (арендатор) должен внимательно изучить настоящую инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям. При продаже (иной передаче) нежилого помещения настоящая инструкция должна быть передана новому собственнику (арендатору).

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

Управляющая организация, привлеченная собственниками помещений для эксплуатации многофункционального центра, а также сами собственники, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых домов устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170). Собственник (арендатор) несет ответственность за эксплуатацию своих помещений.

Собственник (арендатор) помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества.

В соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Собственники помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещение работников управляющей организации 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.

За действия (бездействия) собственника (арендатора), или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой нарушение требований настоящей инструкции, нормальной эксплуатации нежилого помещения, общего имущества в многофункциональном центре, причинение ущерба другим собственникам (соседям, арендаторам), собственник (арендатор) несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на собственника (арендатора) возлагается обязанность по возмещению причиненного ущерба.

Настоящая Инструкция носит обязательный характер, является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

2. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Переоборудование инженерных систем и перепланировка помещений в многофункциональных центрах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими членство саморегулируемой организации (СРО) к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Не допускается переоборудование и перепланировка нежилых помещений:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций здания (фундаментов, колонн, перекрытий, балок, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен, ограждающих конструкций и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных (межофисных) стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям действующих норм, правил и законов;
- ухудшающие условия пользования помещениями всех или отдельных собственников помещений;
- для использования нежилого помещения для проживания, без предварительного перевода нежилого помещения в жилое в установленном законодательством порядке;

- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок;
- ведущие к понижению класса энергетической эффективности.

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

ВНИМАНИЕ! КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕНО!

- демонтировать или повреждать несущий каркас и конструкции здания;
- устраивать штробы под трубы в несущих стенах и перекрытиях;
- самовольно пробивать проемы в наружных стенах, устанавливать сплит-системы, спутниковые антенны, кондиционеры, рекламные щиты на фасадах здания без согласования с управляющей компанией;
- самовольно изменять цветовую гамму витражного остекления и их рам, самовольно изменять внешний вид окон;
- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования;
- демонтировать и переносить внутриквартирные шахты инженерного оборудования;
- ставить преграды на пути пожарной эвакуации;
- самовольно переносить электрические сети, нагревательные, сантехнические и иные приборы;
- самовольно устройство вновь и/или переоснащение (ликвидация) существующих кухонь, туалетов и ванных комнат;
- самовольно изменять направление открывания входной двери и/или изменять (увеличивать, уменьшать, менять конфигурацию) проем входной двери в нежилое помещение.

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки помещений, могут быть привлечены к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

Важно!

- Устройство отверстий, штроб для крепления навесного оборудования и т. п. не должно нарушать целостности наружного или внутреннего слоев навесной фасадной системы на всю их толщину, во избежание ухудшения тепломеханических качеств, несущих свойств навесной системы и снижения класса пожарной безопасности строительных конструкций здания.
- Не рекомендуется устанавливать вплотную к стенам нежилого помещения оборудование, мебель и т.д., особенно в наружных углах, с целью обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен.
- При согласованном монтаже сплит-систем, кондиционеров, собственник обязан устанавливать их только в специальные корзины, смонтированные на фасаде дома или в местах предназначенных для установки таких систем. Перед закупкой кондиционера, необходимо провести обмеры корзины.

3. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Многофункциональный центр (далее - МФЦ) и расположенные в нем помещения полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами, в том числе проектной документации на строительство МФЦ.

В целях обеспечения устранения возможных недостатков, причиной которых являются нарушения, допущенные в период строительства МФЦ, по нежилым помещениям (объектам долевого строительства), переданным застройщиком **дольщику в рамках исполнения договоров долевого участия в строительстве**, устанавливаются следующие гарантийные сроки:

- на объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, основных комплектующих, материалов в нежилом помещении) - 3 (Три) года, указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства от застройщика дольщику по акту;
- на технологическое и инженерное оборудование – 3 (Три) года, указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта от застройщика любому из дольщиков;
- на основные комплектующие (счетчики горячей и холодной воды, запорную арматуру на сетях теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, сантехническое, отопительное и электрооборудование, оконные блоки, входные двери и тому подобное) – 1 (Один) год, указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи нежилого помещения от застройщика дольщику по акту, при условии выполнения собственником плановых работ по техническому обслуживанию.

ВНИМАНИЕ! Вышеуказанные гарантийные сроки не распространяются на отношения с покупателем нежилого помещения, приобретаемого по договору купли-продажи. В целях обеспечения устранения недостатков, причиной которых являются возможные нарушения, допущенные в период строительства МФЦ, по нежилым помещениям,

переданным продавцом покупателю в рамках исполнения договоров купли-продажи, гарантийные сроки устанавливаются непосредственно в договоре купли-продажи.

Не возникает ответственность за недостатки (дефекты) помещения, обнаруженные в течение гарантийного срока, если:

- дефекты не являются скрытыми (то есть явные дефекты, видимые при визуальном осмотре), а также явные видимые дефекты, которые не были отражены при приемке нежилого помещения в акте приема-передачи (или акте осмотра);
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа нежилого помещения;
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации нежилого помещения;
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом нежилого помещения, проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей (уплотнительных резинок) оборудования, оконных блоков, оконно-дверных блоков, входных дверей;
- трещины штукатурного слоя, возникшие в течении двух лет в силу естественных температурных деформаций или усадочных явлений;
- 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 нежилого помещения;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания нежилых помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатации нежилых помещений и оборудования (например - заклеивание вентиляционной решетки и пр.);
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства нежилого 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;
- дефекты конструкций, изделий, отделочных материалов, инженерных систем, сантехнического, электротехнического и иного оборудования в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкции, инструкций по эксплуатации инженерного оборудования, а также в результате действий третьих лиц;
- дефекты, вызванные механическим повреждением, и/или возникшие в результате естественного износа (например, царапины, сколы, трещины на окнах, дверях, напольных покрытиях; и прочее);
- дефекты произошли вследствие нарушения собственником (арендатором) правил и условий эффективного и безопасного использования нежилого помещения, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- дефекты, вызванные невыполнением собственником (арендатором) регламентных работ, связанных с эксплуатацией и техническим обслуживанием инженерных систем и оборудования помещений в соответствии с инструкциями по эксплуатации (подтягивание резьбовых соединений, замена расходных материалов, настройки, регулировка окон, иного оборудования и пр.);
- застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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 настоящей Инструкции по эксплуатации нежилых помещений в многоквартирном доме, правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

ВНИМАНИЕ! Собственник (арендатор) обязаны самостоятельно или с привлечением специализированных организаций (в том числе управляющей компании) и за свой счет своевременно обеспечивать проведение регламентных работ, связанных с эксплуатацией и техническим обслуживанием инженерных систем и оборудования помещений в соответствии с инструкциями по эксплуатации.

ВАЖНО!

В связи с конструкцией здания в течение гарантийного срока могут возникать усадочные нитевидные трещины по всей поверхности стен и межкомнатных (межофисных) перегородок, в местах примыкания

перегородок к наружным и внутренним стенам, к плитам перекрытий, к вентиляционному блоку (в том числе на поверхности стяжки пола), возникновение которых не является гарантийным случаем и не считается недостатком нежилого помещения, и застройщик при таких обстоятельствах не несет гарантийные обязательства.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ ПОМЕЩЕНИЙ

4.1. ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ, ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ.

Для обеспечения электроэнергией нежилого помещения, предусмотрен ввод кабеля согласно проектной документации, без разводки кабеля по помещению и без устройства розеток и выключателей, с установкой прибора учета в электрощитовой. Разводка электроосвещения внутри нежилого помещения, а также приобретение и устройство розеток, выключателей и иного оборудования для обеспечения электроэнергией, выполняется собственниками нежилого помещения самостоятельно (в том числе с привлечением третьих лиц).

Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние системы уравнивания потенциалов и заземления.

Внимание:

- Не допускается устраивать штробы (канавки в кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Штробы в бетоне запрещены.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей; вешать люстры и другую электротехническую продукцию при включенном электропитании в сети.
- Не допускается установка розеток в откосах оконных и/или балконных блоков.
- Ремонтные и другие работы, не допускается выполнять без наличия необходимого допуска электробезопасности.
- Установка розеток и/или прокладка электропроводки в нежилом помещении допускается только при соблюдении требований ГОСТ Р 50571.5.52-2011/МЭК 60364-5-52:2009 и ПУЭ.

4.2. СИСТЕМЫ СВЯЗИ.

Внимание! Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома индивидуальные антенны телевидения, телеприемные антенны и иные устройства без согласования с управляющей компанией. Разводка систем связи внутри нежилого помещения, а также приобретение и установка розеток для TV и интернета, выполняется собственниками (дольщиками) нежилого помещения самостоятельно (в том числе с привлечением третьих лиц).

4.3. ВЕНТИЛЯЦИЯ.

Для помещений общественного назначения предусмотрена механическая вытяжная общеобменная вентиляция. Помещения обеспечиваются механической вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов). Организация систем вентиляции в коммерческих помещениях производится силами владельцев нежилого помещения (в том числе с привлечением третьих лиц). Приток наружного воздуха помещений общественного назначения осуществляется путем открытия поворотно-откидных оконных створок.

В целях поддержания нормативного температурно-влажностного режима в нежилом помещении, предотвращения появления конденсата и плесени на поверхности стен, оконных откосах, сохранности конструкций оконных блоков, дверей, необходимо в обязательном порядке соблюдать следующие правила:

- не допускается демонтаж, нарушение целостности вентиляционной шахты, устройство отверстий, штроб для крепления навесного оборудования и т.п.;
- запрещено прятать отверстия вентиляционного канала под натяжной потолок, заклеивать вытяжные вентиляционные каналы, решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, мебелью;
- не допускается занижение сечения проходных отверстий естественной вентиляции;
- в случае установки вытяжного зонта над плитой необходимо применить специальную вытяжную решетку с дополнительным отверстием для устройства воздуховода и вытяжной решеткой с клапаном для обеспечения удаления воздуха из кухни в период, когда вытяжной зонт отключен;
- не использовать вентиляционные решетки в качестве крепления веревок для просушивания белья;
- содержать решетки в чистоте;
- не заделывать технологические отверстия для притока воздуха;
- не устанавливать в плотную к наружным стенам громоздкую мебель, особенно в наружных углах;
- не использовать плиты для обогрева помещений.

Необходимо обеспечить доступ представителям управляющей компании к сетям общего пользования.

Для нормальной работы системы вентиляции помещений и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых поворотно-откидных створок оконных блоков. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

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

воздушного потока в одном из вентиляционных каналов (эффект, когда недостающий объем воздуха поступает в помещение через вентиляционные каналы, предназначенные для удаления воздуха).

Нормативная влажность воздуха носит рекомендательный характер и зависит от многих факторов, таких как время года, направление и скорость ветра, которые способствуют дополнительному притоку воздуха в помещение.

Оконные блоки, установленные в нежилом помещении, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Благодаря своей высокой герметичности оконные блоки защищают помещение от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые оконные блоки препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (оконный блок «запотевают и плачат»), на поверхности наружных стен и откосах (стены «мокнуто») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения.

Откуда появляется влага в помещении?

В воздухе помещения всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления пищи, мытья посуды, при мытье полов, а также комнатными растениями и цветами. Влага содержится в воздухе в виде водяных паров. Чем больше влаги содержится в 1 м³ воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух насыщается влагой до определенной степени. Например, при температуре 16°C в 1 м³ воздуха может содержаться не более 13,6 г влаги. При превышении данной величины при той же температуре 16°C влаги из воздуха начнет выпадать в виде мелких капель - конденсата. Чем теплее воздух, тем больше водяных паров он может содержать, чем ниже температура воздуха, тем меньше в нем содержится влаги: при 10°C в 1 м³ может находиться не более 9,4 г, а при 0°C - не более 4,84 г/м³.

При высокой влажности создается неблагоприятный микроклимат в помещении (повышенная влажность). В соответствии со СП 50.13330.2024 «Тепловая защита зданий» температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления оконных блоков должна быть не ниже 3°C, а непрозрачных элементов оконных блоков - не должна быть ниже точки росы внутреннего воздуха помещения при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

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

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



В первые 2-3 года после ввода в эксплуатацию здания в помещениях наблюдается повышенная влажность воздуха, что обусловлено высыханием строительных конструкций и материалов. В этот период для правильной работы системы вентиляции собственник обязан обеспечивать приток воздуха в нежилое помещение.

ВНИМАНИЕ! Собственник, устанавливая вытяжной зонт («вытяжку») над плитой в помещении, помни:

- вытяжной зонт не предназначен для вентиляции помещения, он служит только для удаления загрязненного воздуха, находящегося в небольшом пространстве над плитой; «вытяжка» не справляется с воздухом, который поднялся к потолку;
- нельзя перекрывать вентиляционное отверстие помещения воздуховодом от «вытяжки» без предварительного конструктивного изменения, которое будет обеспечивать работоспособность естественной вентиляции помещения.

Установка кондиционера выполняется собственником самостоятельно (в том числе с привлечением третьих лиц).

ВНИМАНИЕ! Запрещена установка внешнего блока кондиционера на фасаде дома без согласия управляющей организации.

ПОМНИ! Кондиционер не дает притока свежего воздуха, чаще проветривайте помещение.

4.4. ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ.

В помещениях выполнена автономная разводка системы отопления с установкой отопительных приборов.

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха.

Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле (индивидуальный тепловой пункт далее ИТП).

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:

- перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- не допускается закрывать радиаторы вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- поддерживать температуру воздуха в помещении в отопительный период в пределах не ниже 18°C, в отсутствие людей не ниже 15°C;

- не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом;
- не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

ВАЖНО! Завод-изготовитель устанавливает следующие требования к эксплуатации отопительных приборов:

1. В течение всего периода эксплуатации отопительный прибор должен быть заполнен теплоносителем, отвечающим требованиям «Правил технической эксплуатации электрических станций и сетей Российской Федерации» (утверждены Приказом Минэнерго России от 04.10.2022 № 1070).

2. Отопительные приборы, находящиеся в эксплуатации, должны быть заполнены водой как в отопительные, так и в межотопительные периоды. В аварийных и ремонтных случаях допускается слив воды из системы отопления на срок, минимально необходимый для устранения аварии и проведения ремонтных работ, но не более чем на 15 суток.

3. Использование отопительных приборов в качестве токоведущих и заземляющих устройств не допускается.

4. При необходимости следует удалять воздух из прибора при помощи воздухоотводчика (крана Маевского). Не допускается резкое открывание запорных вентилей на подводках к отопительному прибору во избежание гидравлического удара.

Рекомендации по эксплуатации термостатической головки (термоголовка, терморегулятор):

- разборка термоголовки не допускается;
- корректная работа термоголовки невозможна в случае закрытия ее экраном;
- закрытие термоголовки сухой или влажной ветошью, а также неполное закручивание накидной гайки приведет к неправильной работе терморегулятора;
- не допускайте попадание в корпус термоголовки мусора и насекомых, корпус термоголовки необходимо периодически чистить от пыли;
- при чистке не допускается использовать химические растворители и абразивные материалы;
- запрещено вносить изменения в конструкцию терморегулятора.

ВАЖНО! Шкала рекомендуемых настроек терморегулятора:

Позиция	*	1		2		3		4	5
Тпом., °C	7	12	14	16	18	20	22	24	28

4.5. ВОДОСНАБЖЕНИЕ, КАНАЛИЗАЦИЯ, САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ.

Водоснабжение – устройство стояков без разводки труб внутри помещения и без установки сантехнических приборов и полотенцесушителей, с установкой прибора учета.

Обеспечение горячей водой осуществляется от индивидуального теплового пункта ИТП.

Внутренняя сеть канализации выполнена без разводки труб внутри нежилого помещения и без установки сантехнических приборов.



При выполнении отделочных (ремонтных работ) собственник обязан обеспечить доступность внутренней сети канализации для обслуживания управляющей организацией.

ВНИМАНИЕ! Категорически запрещается устраивать штробы в ограждающих конструкциях стен для прокладки разводки внутри нежилого помещения.

Рекомендации по эксплуатации.

Собственники нежилых помещений обязаны:

- содержать в чистоте сантехническое оборудование (установленные собственником), эксплуатацию которого осуществлять в соответствии с настоящей Инструкцией и инструкцией производителя;
- не использовать агрессивные чистящие средства с содержанием абразивных частиц и кислот;
- не реже чем один раз в 6 месяцев, для обеспечения нормального функционирования, прокручивать (открывать и закрывать) краны;
- 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;
- обеспечить доступ представителям управляющей компании к сетям общего пользования.

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

Эксплуатация индивидуальных узлов учёта коммунальных ресурсов.

- Оснащение помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником.
- Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с управляющей организацией.
- Собственник обязан предоставить доступ обслуживающей организации в помещение для сверки «стартовых» показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется обслуживающей организацией. В случае отказа собственника в предоставлении доступа, приборы учёта не считаются коммерческими и, исходя из нормативов потребления, производится перерасчёт.
- В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт и производится перерасчёт расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.6. 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°С

Внимание:

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов. Необходимо следить за равномерным размещением грузов на платформе. Острые предметы должны быть изолированы, не допускается провоз легковоспламеняющихся жидкостей и взрывчатых веществ и других опасных грузов. Отправку грузовой кабины следует выполнять только после полного закрытия двери.

5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы нежилых помещений обязаны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке нежилые помещения;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- своевременно производить текущий ремонт нежилых помещений.

Общие рекомендации:

- 1) пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других лиц;
- 2) содержание собак и кошек допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе;
- 3) граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения;
- 4) парковка автотранспорта на газонах и тротуарах запрещена;
- 5) запрещается производство работ:
 - с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
 - без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;
 - с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования.
- 6) запрещается совершать действия, нарушающие покой граждан и тишину в ночное время, под которым понимается период времени с 22.00 часов до 6.00 часов в рабочие дни, а в выходные и нерабочие праздничные дни - с 22.00 часов до 9.00 часов, а именно:
 - использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, объектах торговли, общественного питания и развлекательных центрах;
 - несвоевременное отключение звуковых сигналов неоднократно срабатывающей охранной сигнализации, в том числе установленной на транспортных средствах, либо использование неисправной охранной сигнализации;

- использование пиротехнических средств;
- игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками;
- производство ремонтных, строительных, погрузочно-разгрузочных работ.

Внимание:

- не допускается хранить, либо складировать в нежилых помещениях и местах общего пользования мусор, различные отходы, вещества и предметы, загрязняющие воздух, легковоспламеняющиеся, горючие, взрывоопасные жидкости, вещества и предметы, кислотосодержащие вещества и т.п.;
- не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках здания;
- не рекомендуется в первые два года эксплуатации располагать мебель и вешать плотные материалы (например, шторы) к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен);
- не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- не допускается выполнение в помещениях работ или совершение других действий, приводящих к их порче, либо создающих повышенный шум или вибрацию;
- в жилой зоне запрещена стоянка автотранспортных средств с работающим двигателем. За нарушение данного требования предусмотрена административная ответственность в соответствии со ст. 12.19 КоАП РФ «Нарушение правил стоянки и остановки транспортных средств».

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

6.1. ОКОННЫЕ БЛОКИ

В нежилых помещениях установлены оконные блоки и/или витражи (далее по тексту - оконные блоки) согласно проектной документации, без устройства подоконников и откосов; монтажные швы примыкания оконного блока к проему выполнены согласно проектной документации. Оконные блоки оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой. Подоконники и откосы приобретаются и устанавливаются собственниками помещений самостоятельно (в том числе с привлечением третьих лиц). Рекомендуется установить утепленные откосы.

Оконные блоки с установленной фурнитурой — это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые обеспечивают удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах оконных блоков, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры оконного блока, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, оконные блоки могут потерять свои функциональные свойства уже через непродолжительное время.

При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда оконный блок открыт, изменять положение ручки запрещено.

Обратите внимание!

Для предупреждения запотевания (выпадения конденсата) на стеклопакете необходимо:

- не перекрывать поток теплого воздуха от радиаторов отопления к стеклу, вынос за откос (более 100мм) подоконной доски отрицательно сказывается на температурно-влажностном режиме оконного блока (возникает эффект аэродинамической тени);
- по возможности устанавливать горшки с цветами на максимально удаленное расстояние от стеклопакета, поскольку цветы, выделяя большое количество влаги, очень часто становятся причиной образования влаги на стеклопакете;
- не загромождать подоконники иными предметами.

В процессе эксплуатации нежилых помещений собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

- осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- очищать механизмы оконных блоков от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках оконных блоков. При необходимости, осуществлять замену поврежденных и изношенных резиновых уплотнителей.
- очищать оконные блоки и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств. Для очистки оконных блоков и подоконников нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный

порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.

- с целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше «нуля» следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже «нуля» разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания).

- необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей. Для мытья профиля достаточно использовать слабый мыльный раствор.

- в каждом оконном блоке предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

- в каждом оконном блоке имеются отверстия для притока наружного воздуха. Необходимо следить за состоянием этих отверстий, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

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



Обратите внимание! Регулировка оконных блоков выполняется собственником самостоятельно или с привлечением специализированной организации.

Правила регулировки оконного блока.

Регулировка створки по вертикали

Производится при помощи верхнего регулировочного винта на нижней петле, предварительно с петли нужно снять колпачок. Вращая шестигранник по часовой стрелке, створка поднимается, против часов – опускается. Ход регулировки ± 2 мм.



Регулировка створки по горизонтали

Производится при помощи нижней и верхней петель.

Для этого в петлях есть отверстия под шестигранник. С помощью этих регулировок можно устранить скос или сдвинуть раму в сторону до 2 мм.



Чтобы добраться до регулировочного винта верхней петли, окно необходимо открыть.



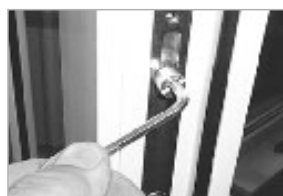
Регулировка прижима створки к раме

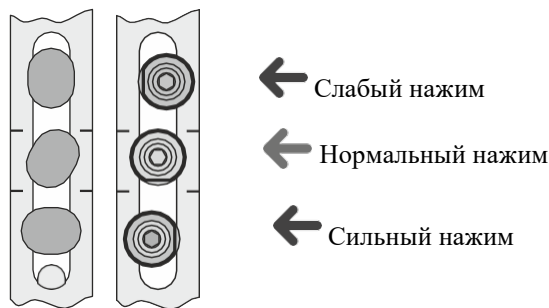
Производится при помощи эксцентриков (запорных цапф), расположенных по всему периметру оконного блока.



В зависимости от производителя, их внешний вид может различаться, но принцип работы у всех один и тот же. При помощи вращения эксцентриков шестигранником или плоскогубцами можно добиться той степени прижима створки к раме, которая необходима.

РЕГУЛИРОВКА ЦАПФ





Также регулировать степень прижима створки к раме можно с петлевой стороны. Производится это с помощью регулировочного винта на нижней петле.

Если оконная створка с поворотно-откидным механизмом, то дополнительно можно отрегулировать прижим регулировочным винтом на ножницах рядом с верхней петлей. Чтобы добраться до этого винта, необходимо открыть створку и после этого повернуть ручку в режим проветривания, предварительно удерживания в нажатом положении блокиратор рядом с оконной ручкой.



Обязательным условием эффективного исполнения функций оконного блока является своевременная регулировка. Регулировка оконного блока поддерживает плотность притвора, необходимую герметичность, плавность хода створки без перекосов и касания рамы. В процессе эксплуатации появляются небольшие люфты, створки начинают немного провисать, что мешает нормальной работе конструкции.

Внимание!

- не допускается самостоятельно демонтировать или снимать створки, осуществлять ремонт механизмов.
- не допускается производить очистку направляющих металлическими предметами.
- не допускается попадания в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора.
- не допускается использовать растворители и другие щелочные средства для мытья профиля.
- не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева оконного блока, чтобы не было конденсации влаги.
- не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных блоков.
- не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой оконного блока, а также в подвижные узлы.
- не допускается вешать на створки оконного блока одежду или другие посторонние предметы;
- при оповещении средствами массовой информации о штормовом предупреждении необходимо незамедлительно закрыть створки во избежание протечек, вывода из строя фурнитуры и нарушения целостности конструкции;
- не допускается резкое открытие / закрытие створок, вызывающие сильные удары их друг об друга или стены, это может привести к нарушению монтажных регулировок, а также механическим повреждениям стекла и профиля;
- не допускается демонтаж ветро-влагозащитной ленты с монтажного шва оконного блока;
- не допускается прокладка антенн, проводов и/или иных вмешательств в монтажный шов и/или оконный блок;
- запрещается прикладывать нагрузки в вертикальном направлении, в том числе виснуть на створках;
- запрещается размещение, в том числе временное, поблизости от оконных блоков источников тепла, способных вызвать нагревание профиля и стекла;
- запрещается обогрев створок горячей водой, феном и т.п. в зимний период;
- запрещается использование каких-либо приспособлений для открывания створок (молотки, отвертки, пассатижи, гвоздодеры и т.п.);
- во избежание деформации оконного блока запрещено оставлять открытыми створки для проветривания на длительное время;
- запрещается применение к конструкции таких нагрузок как сильные фронтальные удары и т.п.

В новых оконных блоках требуется время для притирки всех подвижных деталей фурнитуры. Поэтому случается, что в первое время для закрытия створок приходится приложить усилие (окна закрываются «туго»). Со временем створка закрывается без напряжения.



Важно! На дефекты, возникшие в результате нарушения правил эксплуатации оконных блоков, гарантия не распространяется.

Будьте бдительны! Не оставляйте детей без присмотра при открытых или не закрытых на детский замок оконных блоках.



При проведении отделочных (ремонтных) работ профиль и фурнитура должны быть защищены во избежание повреждений. Прежде всего, после окончания работ необходимо удалить имеющуюся защитную (транспортную) пленку и удалить все загрязнения. При проведении в нежилом помещении сварочных работ или работ с использованием отрезной машинки оконные блоки должны быть надежно защищены от попадания раскаленных частиц металла на поверхность стеклопакета и профиля.

ВНИМАНИЕ! При длительном не выполнении отделочных (ремонтных) работ после подписания акта приема-передачи, собственник обязан удалить с оконного блока защитную (транспортную) пленку во избежание повреждения профиля оконного блока (может создаться эффект прочного приклеивания пленки, эффект отпечатывания рисунка пленки на профиле и др.).

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

Описание неисправности	Причина	Способ устранения
Выпадение конденсата (запотевание) на стекле	Нарушение собственником правил эксплуатации, установленных настоящей Инструкцией. Повышенная влажность в помещении. Низкая температура в помещении. Неисправная вентиляция, в том числе ее закрытие. Перекрыт поток теплого воздуха (отсутствует конвекция теплого воздуха).	- Регулярно проветривать помещение. - Отрегулировать температуру в помещении (не ниже 21°C). - Следить чтобы ничто не загромождало радиатор отопления. - Проверить вентиляционные каналы.
Скопление влаги в нижней части рамы	Засорение водоотводящих отверстий	Очистить водоотводящие отверстия от загрязнений или посторонних предметов
Продувание при закрытом оконном блоке	Сезонное изменение прижима между створкой и рамой	- Регулировка фурнитуры В случае невозможности самостоятельно отрегулировать фурнитуру необходимо вызвать специализированную организацию для регулировки и устранения неполадок (не входит в гарантийный случай, услуга платная)
Тяжелый ход или заклинивание фурнитуры	Попадание на подвижные части фурнитуры пыли, песка и других загрязнений (точную причину устанавливает специализированная организация)	- Не допускать попадание отделочных материалов на детали фурнитуры при отделочных работах (проводить работы при закрытых створках) - Очистить детали фурнитуры от загрязнений пылесосом и смазать подвижные части маслом, не содержащим кислот или смол - Вызвать специализированную организацию (услуга платная)
Оконная ручка разболталась	Ослабились шурупы, фиксирующие ручку	Приподнимите находящуюся под ней декоративную планку, проверните ее на 90° и подтяните шурупы (услуга платная)
В поворотном положении оконного блока верхняя петля вышла из зацепления и верхний угол створки не зафиксирован	Не правильное положение ручки в положении «открыто»	Перевести ручку в положение «створка откинута», прижать незафиксированный угол створки

		к раме и перевести ручку в положение «створка открыта»
Повреждение резинового уплотнителя	Механическое воздействие, несоблюдение правил эксплуатации	Заменить уплотнение вызвав специализированную организацию (не гарантийный случай, услуга платная)

6.2. ДВЕРИ.

Входные двери - алюминиевая с остеклением, без откосов, согласно проектной документации.

Внутренние двери – при необходимости, приобретаются и устанавливаются собственником самостоятельно (в том числе с привлечением третьих лиц).

Общие рекомендации по эксплуатации.

Для обеспечения безотказного функционирования входной двери в целом и работы ее замков и запорных механизмов, необходимо соблюдать следующие правила эксплуатации:

1. Соблюдайте личную безопасность при эксплуатации двери.
2. Не закрывайте двери при выдвинутых ригелях замка.
3. Не допускайте засорения грязью и пылью отверстий для ригелей.
4. Не допускайте попадания влаги в механизм замка, на швы, во внутренние полости дверной конструкции, что может привести к образованию наледи в зимнее время.
5. Во избежание больших динамических нагрузок на защелку не следует допускать сильного удара двери о косяк и/или стены. Спокойное и плавное открывание и закрывание позволит пользоваться дверью длительное время.
6. При отпирании и запираании замков ключом ни в коем случае не нажимайте на ручку, снимающую дверь с защелки, в противном случае при работе замка и задвижки уплотнитель двери создает сильное боковое давление на засовы, что может привести к заклиниванию замка. Другими словами, сначала откройте замок и только потом нажмите на ручку.
7. Запирать и отпирать дверь ключом следует только после того, как вы убедитесь, что дверь зафиксирована на защелку. Если вы сомневаетесь, что дверь зафиксирована на защелку, то приложите к двери захлопывающее усилие. В момент запираания двери на защелку слышен характерный щелчок, свидетельствующих о выскакивании защелки из замка и входе ее в паз. Выполнение этого правила обеспечит замку щадящий режим эксплуатации.
8. Замки не должны подвергаться механическому, термическому и химическому воздействию. При самостоятельной разборке, доработке и деформации замков изделие теряет гарантийное обслуживание. Возможно выведение замка из строя путем намеренного заталкивания внутрь корпуса замка через замочную скважину инородных предметов. Удаление инородных предметов из замка – платная услуга, и может производиться только специализированными организациями.
9. Замки двери могут быть выведены из строя, если захлопнуть дверь с большим усилием при выдвинутых ригелях замков.
10. Запрещается подвергать двери химическому и/или механическому воздействию.
11. Если в помещении проводятся ремонтно-строительные работы, связанные с повышенной влажностью (штукатурка, оклейка обоев, укладка плитки и т.п.), возможно образование конденсата.
12. Двери рекомендуется эксплуатировать в проветриваемых и отапливаемых помещениях.
13. Запрещается скалывать образовавшуюся наледь или смерзшейся снег с элементов конструкции двери.
14. Необходимо регулярно контролировать надежность крепления и износ крепежных деталей, проводить регулировку, смазывать петли и уплотнители.



В случае возникновения небольших механических повреждений на поверхности алюминия рекомендуется использовать корректоры, маскирующие царапины, а если повреждения возникли значительные, для их ремонта возможно использование алюминиевой смолы.

ВНИМАНИЕ! При проведении отделочных (ремонтных) работ профиль и фурнитура должны быть защищены во избежание повреждений. При проведении в нежилом помещении сварочных работ или работ с использованием отрезной машинки двери должны быть надежно защищены от попадания раскаленных частиц металла на поверхность стеклопакета и профиля.

Уход за алюминиевым профилем

Необходимо не реже 1 (одного) раза в год производить чистку алюминиевых частей конструкций; при этом не следует применять бензин, растворители и чистящие средства, содержащие кислоту и разъедающие вещества, порошковые (шлифующие) средства, так как после их применения поверхность теряет блеск, становится шероховатой, образуются повреждения (царапины, сколы и т.п.).

Уход за заполнением (остеклением) и уплотнителями

Необходимо регулярно производить чистку заполнения; при этом не допускается применением моющих

средств, являющихся агрессивными к материалу светопропускающего заполнения и герметизирующих элементов.

Не допускать воздействие высоких температур (например, от обогревательных приборов), ударных нагрузок тяжелыми предметами, дополнительному статическому и динамическому воздействию.

Уплотнители необходимо регулярно осматривать, не допускать их загрязнения. При очистке использовать очищающие средства, не содержащие растворителей в своем составе. Уплотнители периодически необходимо обрабатывать смазывающими средствами на основе силикона, которые восстанавливают эластичность и придают уплотнителям водоотталкивающие свойства.

6.3 ПОЛЫ.

Финишное покрытие полов, стяжка, гидроизоляция выполняются собственниками помещений.

Для организации комфортной деятельности собственника, выбранное собственником финишное покрытие необходимо выполнить после выполнения стяжки для выравнивания бетонного основания (в санузлах, мокрых зонах до стяжки необходимо выполнить гидроизоляцию). При устройстве финишного покрытия полов собственникам рекомендуется установить дополнительную шумоизоляцию.

6.4 ПЕРЕГОРОДКИ (СТЕНЫ) НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ:

Перегородки внутри нежилого помещения - внутренние самонесущие конструкции, разделяющие пространство нежилого помещения, застройщиком не выполняются.

Стены нежилого помещения выполнены из мелкоштучного строительного материала без оштукатуривания поверхности и без финишной отделки (в том числе шпатлевки и грунтовки).

Отделка стен выполняется собственниками самостоятельно (в том числе с привлечением третьих лиц), при условии полного соблюдения этапов (процессов) выполнения соответствующих видов работ в соответствии со строительными нормами.



УСАДОЧНЫЕ ТРЕЩИНЫ

Появление трещин в местах стыков колонн (монолитные участки) и перекрытий с кладкой стен, над дверными и оконными проемами указывает на нормальную работу конструкции всего здания и является результатом температурных деформаций или усадочных явлений. Данные повреждения не снижают несущую способность, надежность и эксплуатационные свойства конструкции в целом. Образование трещин усадочного или температурно-деформационного характера относится к естественным процессам, возможно в период всей эксплуатации здания, не является дефектом (недостатком), не относится к гарантийному случаю.

6.5 ПОТОЛКИ

Отделка потолков нежилых помещений выполняется собственниками нежилых помещений.

7. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Основные понятия:

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

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

Система пожарной сигнализации - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста;

Эвакуационный выход - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;

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

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

Обеспечение пожарной безопасности:

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл;

- эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В зданиях, эвакуация при пожаре осуществляется через входы в помещение;

- систем обнаружения пожара. В местах общего пользования установлены дымовые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма. Предусмотрена система оповещения о пожаре с использованием речевых оповещателей.

Запрещается демонтаж пожарных извещателей в помещениях. В случае необходимости собственник с привлечением специализированной организации осуществляет замену самого извещателя.

Для включения системы:

- противоподымной защиты - предусмотрен ручной извещатель, расположенный в щитах пожарных кранов;
- противопожарной системы - предусмотрен ручной извещатель, установленный на путях эвакуации у дверей.

Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности.

Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в лифтовых холлах и коридорах или в ручном режиме - ручным извещателем, срабатывает:

- система оповещения людей о пожаре;

Здание оборудовано автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в пост охраны и МЧС РТ.

Внимание!

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации, т.к. нарушается целостность противопожарной системы в МФЦ в целом, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;

- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;

- Курение разрешается только в специально отведенных местах;

- Запрещается фиксировать самозакрывающиеся двери лестничных клеток, коридоров, холлов и тамбуров в открытом положении (если для этих целей не используются автоматические устройства, срабатывающие при пожаре), а также снимать их.

8. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

Собственникам помещений принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном МФЦ, не являющиеся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном здании, а именно:

- Грузопассажирские лифты;
- Лестничные площадки, лестницы, коридоры;
- Технические этажи;
- помещения, в которых имеются инженерные коммуникации;
- Оборудование, обслуживающее более одного помещения в здании;
- Крыша (в том числе кровля, архитектурно-художественное освещение, иное оборудование, расположенное на кровле);
- Ограждающие несущие и ненесущие конструкции здания;
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном МФЦ за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- Земельный участок, на котором расположен МФЦ, с озеленением и благоустройством;
- Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МФЦ, расположенные на указанном земельном участке.

Собственники помещений в МФЦ владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в здании. По решению собственников помещений, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в МФЦ могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Для обеспечения доступа пожарных подразделений, проезда и подъезда пожарной техники, запрещено загромождать проезды на прилегающей к МФЦ территории.

Собственник помещения в МФЦ не вправе: 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в МФЦ; 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в МФЦ, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Собственники помещений в МФЦ несут бремя расходов на содержание общего имущества в здании. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в МФЦ, бремя которых несет собственник помещения в таком здании, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком здании указанного собственника.

Собственники помещений в МФЦ, граждане, проживающих совместно с собственником несут установленную законодательством ответственность за порчу, уничтожение общего имущества в МФЦ, в том числе, материальную, гражданско-правовую, уголовную.

Все действия, связанные с использованием общего имущества (размещение информационных сообщений, разведение растений, монтаж дополнительного пространства и прочее), требуют предварительного согласования

с управляющей организацией, а также при необходимости, согласования в органах местного самоуправления (Исполком).

Экземпляр инструкции получил:

_____	_____
(ФИО)	(подпись)
_____	_____
(ФИО)	(подпись)

«_____» _____ 202_ г.