

**Правила проживания и эксплуатации инженерных сетей и оборудования в  
ЖК «Вивальди» (г. Екатеринбург, ул. Тверитина,46)**

**Оглавление**

1. Пропускной режим .....	1
2. Внутри объектовый режим .....	4
3. Порядок проведения погрузочно-разгрузочных работ .....	5
4. Правила движения и парковки автотранспорта на территории земельного участка Жилого комплекса .....	6
5. Проведение шумных мероприятий .....	7
6. Содержание домашних животных .....	7
7. Санитарно-эпидемиологические требования .....	8
8. Требования пожарной безопасности .....	9
9. Правила проведение перепланировки и/или переустройства помещений .....	10
10. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме .....	12
11. Подземная автостоянка .....	14
12. Плата за помещение и коммунальные услуги .....	14
13. Сведения об основных конструкциях и руководство по эксплуатации .....	14
14. Руководство по эксплуатации основных инженерных систем .....	19
15. Распоряжение собственниками принадлежащим им имуществом .....	25
16. Контроль за соблюдением Правил проживания и эксплуатации инженерных сетей и оборудования в ЖК «Вивальди» (г. Екатеринбург, ул. Тверитина,46) .....	26
17. Внутренние эксплуатационные границы в ЖК «Вивальди» (г. Екатеринбург, ул. Тверитина,46) .....	27

**1. Пропускной режим**

В целях обеспечения надлежащей охраны общего имущества, а также имущества собственников (арендаторов) многоквартирного дома, на территории дома установлен пропускной режим.

**Пропускной режим** – установленный порядок пропуска людей через организованный пост охраны жилого дома.

Пропускной режим должен обеспечить удобный проход лиц, проживающих в жилом комплексе, их родственников, гостей и посетителей, а также сотрудников, работающих на территории жилого комплекса (далее - ЖК), организованный внос (ввоз) и вынос (вывоз) материальных ценностей и исключать:

- неправомерный проход лиц на территорию жилого комплекса;
- бесконтрольный внос (ввоз) и вынос (вывоз) крупногабаритных материальных ценностей и строительных материалов.

Соблюдение пропускного режима и оказание охранных услуг осуществляет лицензированное охранное предприятие – далее «Охрана», на основании договора, заключенного с управляющей организацией.

Помещение охраны расположено на первом этаже здания и оснащено рабочим местом охранника. Режим работы – 2 смены, 365 дней/год. Списочный состав охранников – 4 человека, в максимальную смену – 2 человека.

**ЧОО** – частное охранное объединение, обладающее полученной в установленном законом порядке лицензией (разрешением) на осуществление частной охранной деятельности и оказывающее услуги охраны жилого комплекса на основании договора с управляющей организацией.

Ответственность за организацию пропускного режима возлагается на руководителя ЧОО и управляющую организацию, а за его практическое осуществление – на ЧОО.

Для предотвращения несанкционированного доступа посторонних лиц в подъезды жилого дома предусмотрена система домофонной связи, обеспечивающая дистанционное открывание входной двери подъезда из каждой квартиры и двухстороннюю связь «жилец-посетитель» с трансляцией изображения.

Управляющая организация выдает по заявке собственника пропуска собственнику и членам его семьи (арендатору и членам его семьи) в виде запрограммированной карточки доступа (далее – Пропуск собственника). Собственник самостоятельно определяет степень доверия несовершеннолетнему члену семьи в необходимости получения пропуска собственника.

Кодирование пропусков осуществляет специализированная организация по договору с управляющей организацией.

Образец пропуска собственника должен находиться на посту охраны.

Собственнику или члену семьи собственника запрещается передавать пропуск собственника не члену своей семьи.

Управляющая организация периодически, но не чаще одного раза в год, вправе организовать перекодировку пропусков собственников в интересах безопасности жилого комплекса.

**Пропуск на территорию ЖК собственника/арендатора или членов его семьи** охранник осуществляет, удостоверившись в наличии пропуска собственника. Если семья входит одновременно - достаточно наличия пропуска собственника у одного человека и его устного подтверждения принадлежности к его семье каждого из остальных входящих людей.

При отсутствии у собственника/арендатора или члена его семьи пропуска собственника охранник допускает их в жилой комплекс по одному из следующих вариантов:

- сверив документ, удостоверяющий личность человека с реестром собственников;
- по устному подтверждению собственника/арендатора квартиры, в которую направляется человек, о том, что собственник, член семьи собственника или посетитель является таковым и может войти в дом (устное подтверждение осуществляется с поста охраны через аудио домофонную связь с квартирой или по номеру телефона собственника/арендатора в реестре собственников).

**Пропуск на территорию ЖК посетителя** (в том числе входящего в ЖК вместе с собственником/арендатором или членом его семьи, или сотрудником управляющей организации) осуществляется по одному из следующих вариантов:

А) собственником/арендатором или членом семьи собственника, или сотрудником управляющей организации путем разблокирования входной двери в жилой комплекс с помощью сигнала из квартиры по аудио домофонной связи;

Б) по устному подтверждению собственника/арендатора квартиры или члена его семьи, или сотрудника управляющей организации, в которую направляется посетитель, о том, что данный человек может войти в дом (устное подтверждение осуществляется с поста охраны через аудио (видео) домофонную связь с квартирой или по номеру телефона собственника/арендатора или сотрудника управляющей организации в реестре собственников).

Каждый посетитель (не собственник и жилец дома) обязан иметь при себе документ, удостоверяющий личность, к которым относятся один из документов:

- паспорт гражданина РФ;
- заграничный паспорт;
- удостоверение личности офицера;
- военный билет;
- водительское удостоверение;
- любой другой документ, выданный организацией на территории РФ, с указанием ФИО, фотографией и печатью организации.

Пропуск посетителя (не собственника и жильца дома) в жилой комплекс охранник осуществляет только после внесения его данных в журнал учета посетителей: ФИО, номер квартиры (собственник/арендатор которой одобрил вход в жилой комплекс), даты и времени входа в жилой комплекс.

Охранник вправе отказать в пропуске в жилой комплекс посетителя при отсутствии у него документа, удостоверяющего личность, или подтверждения собственника (арендатора) о возможности входа в жилой комплекс.

**Пропуск на территорию ЖК сотрудника управляющей организации** осуществляется по пропуску сотрудника – закодированному пропуску.

Срок действия пропуска не может превышать конца текущего календарного года.

**Пропуск на территорию ЖК работников** строительных и прочих организаций, осуществляющих подрядные работы, или оказывающих услуги собственникам квартир или в интересах управляющей организации осуществляется по заявкам собственников или управляющей организации. Арендатор квартиры не вправе подать указанную заявку. Собственник или управляющая организация представляет заявку охраннику поста охраны жилого дома. Охранник, проверяет:

- полномочия подписанта заявки собственника согласно реестру собственников или уполномоченных лиц управляющей организации;
- в случае допуска рабочих ремонтно-строительных организаций - наличие разрешительной надписи в графе «Примечание» реестра собственников: «Разрешено проведение строительных работ с «\_\_» \_\_\_\_\_20\_\_ г. по «\_\_» \_\_\_\_\_20\_\_ г.», и, в случае соответствия, принимает ее в работу на текущий календарный месяц.

По окончании календарного месяца или срока действия заявки внутри текущего календарного месяца заявка утрачивает свою силу.

**Выход из ЖК** осуществляется в свободном режиме для совершеннолетних людей. Для детей младшего возраста, ростом менее 110 см, по согласию родителей устанавливается ограничение свободного выхода одиночным порядком.

Управляющая организация не позднее окончания рабочего дня, в котором принято заявление собственника об ограничении одиночного выхода ребенка с жилой части дома обновляет на посту охраны реестр собственников с указанием в соответствующей строке квартиры, в графе «Выход детей» запретительной надписи: «Одиночный выход ребенка \_\_\_\_\_ имя, 20\_\_ г.р., запрещен». Аналогично проводится снятие ограничения по заявлению собственника путем удаления информации из соответствующей ячейки реестра собственников.

**Допуск на территорию специалистов аварийных служб** электросетей, водоканала, теплоэнергии, лифтового хозяйства, аварийно-диспетчерской службы управляющей организации осуществляется по заявкам собственников/арендаторов, охраны или управляющей организации и регистрируется в журнале приема-сдачи смен охраны с указанием времени прибытия и убытия и выполненной работы.

Сотрудники МВД, ФСБ, Прокуратуры и других правоохранительных структур допускаются на территорию согласно инструкции сотрудниками поста охраны после уточнения цели их прибытия и проверки удостоверения личности.

Требования по пропускному режиму должны быть доведены управляющей организацией до всех собственников (арендаторов) квартир, которые должны их знать и соблюдать. По каждому случаю нарушения пропускного режима проводится административное расследование, лица, нарушившие его, несут ответственность.

В дневное время (с 7.00 до 22.00) видео и аудио домофонная связь включается охранником в «Дневной режим» (Посетитель у входа в жилой комплекс связывается напрямую с квартирой или постом охраны).

В ночное время (с 22.00 до 07.00) видео и аудио домофонная связь включается охранником в «Ночной режим» (Посетитель у входа в жилой комплекс может связаться напрямую только с охранником). Охранник уточняет при входящем звонке посетителя цель его прибытия и при адекватности поведения посетителя осуществляет пропуск в жилой комплекс в общеустановленном порядке. На период обхода объекта в ночное время охранник переключает видео и аудио домофонную связь в «Дневной режим».

## **2. Внутри объектовый режим**

**Внутри объектовый режим** - комплекс мероприятий, направленный на поддержание установленного порядка на территории жилого комплекса, в местах общего пользования и создание необходимых условий для комфортного проживания собственников жилья, функционирования предприятий и фирм собственников нежилых помещений, арендаторов, а также сохранности их имущества в жилом комплексе.

**С целью обеспечения внутри объектового режима устанавливается следующий порядок:**

- собственники (арендаторы) жилья, члены их семей могут находиться на территории без ограничения времени и подчиняются лишь тем правилам и нормам поведения, которые обязательны для всех граждан без исключения (с учетом настоящих правил проживания);

- жилые помещения, расположенные на территории жилого комплекса, **находятся на самообороне**, открываются и закрываются собственниками/арендаторами их квартир и

членами их семей. Охрана жилого комплекса выполняет свои обязанности и функции **в помещениях общего пользования** жилого комплекса;

- ключи от технических помещений охранник обязан выдавать под роспись в журнале выдачи ключей только: сотрудникам управляющей организации или аварийно-диспетчерской службе (по договору с управляющей организацией).

### **Поддержание общественного порядка на территории ЖК и контроль режима безопасности.**

В целях поддержания общественного порядка и контроля режима безопасности на территории жилого комплекса сотрудникам ЧОО, по согласованию с управляющей организацией, предоставляется право:

- осуществлять контроль за лицами, находящимися на территории жилого комплекса, путем проверки у них соответствующих документов, дающих право пребывания на территории жилого комплекса (личный пропуск, при необходимости - документы, удостоверяющие личность);

- осуществлять пропускной режим на территорию жилого комплекса, в его помещения и сооружения в соответствии с требованиями настоящих правил проживания;

- осуществлять осмотр сооружений и служебных помещений на предмет обнаружения подозрительных лиц и предметов с целью предотвращения террористических актов на территории жилого комплекса;

- в случае крайней необходимости, вскрытие служебных помещений на территории жилого комплекса с составлением акта (кроме работы аварийно-диспетчерской службы);

- осуществлять контроль по соблюдению лицами, находящимися на территории жилого комплекса, правил проживания;

- осуществлять контроль за правопорядком на территории жилого комплекса, применять соответствующие меры общегражданского характера к нарушителям общественного порядка; не допускать правонарушений на территории жилого комплекса, при крайней необходимости нарушителей задерживать и передавать сотрудникам полиции для принятия к ним соответствующих мер.

В целях безопасности собственников, имущества в здании жилого комплекса и на подземной автостоянке ведется видеонаблюдение.

### **3. Порядок проведения погрузочно-разгрузочных работ**

Погрузка (вынос из жилого комплекса) и разгрузка (внос в жилой комплекс) крупногабаритных материальных ценностей (строительные материалы, мебель, бытовая техника и другой крупногабаритный груз) производится с письменного разрешения собственника/арендатора квартиры или старшего сотрудника подрядной организации, уполномоченного собственником квартиры в заявке на пропуск в дом.

Крупногабаритные материальные ценности – это имущество, габариты которого превышают 80 см \* 80 см \* 80 см для отдельного объекта материальной ценности, либо суммарно для их общего количества, вносимого или выносимого с жилого комплекса.

Разрешается не оформлять письменное разрешение собственника/арендатора, если он сам руководит или осуществляет погрузочно-разгрузочные работы в течение всего периода их осуществления.

Погрузочно-разгрузочные работы разрешается проводить только с 10.00 до 18.00 часов, другое время проведения погрузочно-разгрузочных работ отдельно согласовывается с ЧОО и с Управляющей организацией.

Перед началом погрузочно-разгрузочных работ охранник поста охраны жилого дома проводит инструктаж старшего из рабочих (собственника/арендатора).

Охранник контролирует укладку рабочими пути транспортировки груза и хода самих работ на предмет:

- сохранности общего имущества жилого комплекса (пол, стены, отделка лифта, двери и т.д.);
- пропускного режима в жилой комплекс (на период погрузочно-разгрузочных работ обходы объекта не осуществляются);
- соблюдения нормы грузоподъемности лифта;
- наведения порядка после окончания работ рабочими собственника/арендатора квартиры.

**Запрещается при производстве погрузочно-разгрузочных работ:**

- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами путей эвакуации и мест общего пользования;
- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение допустимого уровня шума и вибраций.

**4. Правила движения и парковки автотранспорта на территории земельного участка Жилого комплекса**

Движение по территории осуществляется со скоростью не более 10 км/ч, в строгом соответствии с Правилами дорожного движения и правилами парковки на территории земельного участка жилого комплекса.

На огороженной территории земельного участка разрешается:

А) заезд и парковка автомобилей на территорию земельного участка жилого комплекса время для проведения погрузочно-разгрузочных работ производится через сотрудников ЧОО на срок не более 60 минут.

Б) заезд и парковка автомобилей на проезжей части у входа в жилую часть дома:

- скорой медицинской помощи, правоохранительных органов, пожарных команд, аварийных служб и мусоровозов;
- грузовых автомобилей только на период и для погрузочно-разгрузочных работ в порядке, указанном в разделе 3 настоящих правил проживания.

За нарушение временных рамок пользования временной парковкой автомобилей на собственника накладываются штрафные санкции. В случае третьего (систематического) нарушения правил пользования временной парковкой автомобилей, собственник данного автомобиля и заезд на территорию временного хранения данного автомобиля не допускается сроком на 1 календарный месяц с момента такого нарушения.

Допуск на территорию автомобилей и сотрудников медицинской и ветеринарной скорой помощи по заявкам собственников и членов их семей, арендаторов осуществляется беспрепятственно и регистрируется в журнале приема-сдачи смен охраны: время прибытия и убытия, номер автомобиля, адрес, от кого поступил вызов.

При стихийных бедствиях, пожаре, взрыве, аварии – допуск на территорию и выезд с нее пожарных бригад и других служб МЧС России, бригад скорой помощи осуществляется беспрепятственно в любое время суток с регистрацией времени прибытия и убытия в журнале приема-сдачи смен охраны.

**На территории земельного участка жилого комплекса запрещается:**

- парковка автомобилей у входа в жилую часть дома (кроме п. «Б» раздела 4 данных правил проживания);
- въезд автомобилей такси на огороженную территорию земельного участка;
- парковка на газонах, тротуарах, пешеходных дорожках, заезд на бордюры;
- стоянка ветхих, ржавых и неисправных транспортных средств;
- стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта;
- мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования;
- ремонт и обслуживание транспортных средств.

## **5. Проведение шумных мероприятий и шумных строительных работ**

Запрещается проведение любых шумных мероприятий и действий, нарушающих покой собственников с 23.00 до 09.00.

### **При выполнении строительных работ необходимо:**

- шумные строительные работы, максимальные значения которых по уровню шума превышают 55 дБА, разрешается производить только в рабочие дни с 10.00 до 19.00 часов, (нельзя создавать шум в дневное время с 13.00 до 15.00);

- строительные работы в выходные и праздничные нерабочие дни разрешается производить только с 11.00 до 18.00 часов, (нельзя создавать шум в дневное время с 13.00 до 15.00), при этом максимальные значения по уровню шума не должны превышать 55 дБА;

В случае неоднократного нарушения режима проведения ремонтных работ, управляющая компания имеет право обнулить заявку собственника помещения на допуск в помещение рабочих, строительных компаний и строительных бригад.

К действиям, нарушающим покой граждан и тишину в ночное время на территории многоквартирного дома, относятся:

- громкое использование телевизоров, радиоприемников и других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления;

- игра на музыкальных инструментах, крики, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время;

- использование пиротехнических средств в любое время на территории жилого комплекса, повлекшее нарушение покоя граждан;

- производство ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных работ, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины в неустановленное настоящими правилами проживания время;

- иные действия, повлекшие нарушение покоя граждан и тишины в ночное время.

## **6. Содержание домашних животных**

Содержание домашних животных в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных в городах и населенных пунктах.

Владельцы домашних животных должны принимать необходимые меры по обеспечению безопасности окружающих людей и животных.

Не разрешается содержание домашних животных в местах общего пользования: на лестничных площадках, коридорах и т.д., а также на лоджиях.

Владельцы домашних животных обязаны немедленно устранять загрязнения за домашними животными на лестничных площадках, в лифтах и других местах общего пользования в жилом доме, а также во дворе дома, на тротуарах и газонах.

Владельцы домашних животных обязаны принимать меры к обеспечению тишины в жилых помещениях и во дворе дома.

При выгуле собак владельцы должны соблюдать следующие требования:

- выводить собак из жилых помещений, а также изолированных территорий на улицу и в общие дворы только на коротком поводке и **в наморднике** (кроме щенков до 3- месячного возраста);

- выгуливание собак проводить вне территории земельного участка жилого комплекса.

Выгуливать собак разрешается, как правило, с 7.00 часов до 23.00 часов. При выгуле собак в случае крайней необходимости в другое время их владельцы должны принять меры к обеспечению тишины.

Владельцы собак, причинивших вред здоровью граждан, материальный и моральный ущерб гражданам, привлекаются в установленном действующим законодательством порядке к уголовной, гражданско-правовой и административной ответственности.

Запрещается выгул собак вблизи дома, на детских площадках, на спортивных площадках и в других общественных местах.

## **7. Санитарно-эпидемиологические требования**

**При эксплуатации жилых помещений не допускается:**

- использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;

- хранение и использование в жилых помещениях опасных химических веществ, загрязняющих воздух;

- размещение и хранение на лоджиях тяжелых предметов;

- выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;

- выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений либо нарушающие нормальные условия проживания и пребывания граждан в других помещениях;

- захламление, загрязнение и затопление жилых помещений, технических помещений, лестничных пролетов и клеток;

- **курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;**

- на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;

**При эксплуатации жилых помещений требуется:**

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, 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 помещений;
- своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в жилом помещении (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления, кондиционирования, мусороудаления, лифтового оборудования и других), нарушающих санитарно-гигиенические условия проживания;
- проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания, по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация).

#### **Общие рекомендации:**

- содержание домашних животных в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных в городе;
- граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

### **8. Требования пожарной безопасности**

#### **Обеспечение пожарной безопасности:**

Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

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

- Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага.
- Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.
- Первичных средств пожаротушения.
- Систем автоматического удаления дыма (противодымная защита).
- Систем обнаружения пожара.

#### **На территории жилого дома запрещается:**

- проводить мойку и ремонт автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел;
- устраивать свалки горючих отходов;
- перекрывать дороги, подъезды, проезды и проходы к зданиям, подступы к стационарным пожарным лестницам;
- разведение костров, сжигание отходов и тары;
- хранение тары с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, а также баллонов со сжатыми и сжиженными газами.

#### **При эксплуатации жилых помещений не допускается:**

- устанавливать вторые входные двери в квартиры в толще стены, если уменьшается расчетная ширина лестничной площадки и/или перекрывается выход из соседних квартир;
- снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации, а также фиксировать их в открытом положении (если для этих целей не используются автоматические устройства, срабатывающие при пожаре);
- снимать или нарушать работу доводчиков или других устройств самозакрывания дверей, доводчики должны быть отрегулированы и обеспечивать надежное закрытие дверей;
- снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;
- производить перепланировку, влияющую на объемно-планировочные решения эвакуационных путей и выходов, в результате которой ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности;
- использовать технический этаж, вентиляционные камеры, лоджии и другие технические помещения для организации производственных участков, а также для хранения легко воспламеняющихся жидкостей, горючих жидкостей, баллонов, в том числе запасных с горючими газами, продукции, оборудования, мебели и других предметов;
- загромождать проходы, выходы, коридоры, лестничные клетки, двери и выходы на наружные эвакуационные лестницы, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре и другие места общего пользования;
- оставлять в ночное время неосвещенными лестничные клетки, коридоры, места общего пользования;
- устраивать на лестничных клетках и коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами, на лестничных площадках, в технических помещениях, мебель, домашнюю утварь и т.п.;
- курить и пользоваться открытым огнем в технических помещениях, местах хранения сгораемых материалов;
- изменять функциональное назначение квартир, в том числе при сдаче их в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормами проектирования и при условии перевода жилого фонда в нежилой.

## **9. Правила проведение перепланировки и/или переустройства помещений**

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

### **Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:**

- 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 здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным и/или иным 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.

Проведение работ перепланировки и/или переустройства помещений устанавливается Регламентом по перепланировке и/или переоборудованию квартир в многоквартирном жилом доме по ул. Тверитина, 46, г. Екатеринбург.

**В многоквартирном доме в период проведения ремонтных работ и/или переустройства помещений запрещается:**

- применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации предусмотренного ГОСТом 12.1.036-81;
- вести работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям;
- загромождать и загрязнять строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования;
- использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- производить шумные строительные работы в рабочие дни с 19.00 до 10.00 часов и с 13.00 до 15.00 часов;
- производить строительные работы в выходные и праздничные нерабочие дни с 18.00 до 11.00 часов и с 13.00 до 15.00);

В случае неоднократного нарушения режима проведения ремонтных работ, управляющая компания имеет право обнулить заявку собственника помещения на допуск в помещение рабочих, строительных компаний и строительных бригад.

Факты нарушений требований настоящего раздела правил проживания или Регламента по перепланировке и/или переоборудованию квартир отражаются заинтересованными лицами в актах свободной формы, которые направляются в управляющую организацию, Государственную жилищную инспекцию города Екатеринбурга, органы внутренних дел, прокурорского надзора, санитарно-эпидемиологического надзора, пожарного надзора.

Собственник обязан обеспечить доступ в помещения работников управляющей организации, должностных лиц Государственной жилищной инспекции города Екатеринбурга, органов исполнительной власти и органов местного самоуправления для проверки жалоб о нарушении режима производства работ и причинении ущерба другим лицам.

**Собственник и/или привлеченные им исполнители, приступая к ремонтным работам, перепланировке и/или переустройству помещений, обязаны сообщить об этом в управляющую организацию, которая должна зарегистрировать в журнале установленной формы даты начала и окончания работ (последняя определяется в соответствии с разрешенной продолжительностью работ). Одновременно предоставляя договор с организацией, проводящей работы, и разрешения (допуска, лицензии) для проведения работ.**

Порядок и условия вывоза строительного мусора регламентирован договором управления с управляющей организацией.

Производство работ, ухудшающих условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

Переустройство, переоборудование и перепланировка квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и/или установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств - не допускаются.

**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 порядка переоборудования и перепланировки квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.**

## **10. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме**

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме. Кровля (в том числе эксплуатируемая), ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

### **Собственник помещения в многоквартирном доме не имеет права:**

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Собственники обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

Запрещается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, регулировать сигналы, тормоза и двигатели.

### **Собственники обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила:**

- содержать в чистоте общее имущество;

- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

- не производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах общего пользования.

Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.

Запрещается в местах общего пользования устанавливать любое, в том числе инженерно-техническое оборудование, запрещается каким – либо образом менять внешний облик и интерьер мест общего пользования.

Наружная часть входной двери в квартиру является частью интерьеров мест общего пользования, замена наружной накладки входной двери в квартиру, номерного знака квартиры и входного звонка в квартиру осуществляется только с письменного согласия управляющей организации.

Запрещается засорять сантехническое оборудование и канализационные системы несоответствующими данному виду утилизации предметами, материалами, веществами. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования, любого сантехнического оборудования производится за счет владельца помещения, по вине которого произошло это повреждение.

Не допускается курение в местах общего пользования, на детской площадке, в подъезде, холлах и на лестничных клетках жилого дома.

Не допускается нахождение в местах общего пользования: в коридорах, лифтах, подъезде, холлах и на лестничных клетках в грязной, пачкающей одежде.

Не допускаются крепления к стенам дома в местах, не предназначенных для этого застройщиком и согласованных управляющей организацией: различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установка блоков кондиционеров и спутниковых антенн, а также использование фасада здания иным образом. Технические характеристики наружной стены не предусматривают установку оборудования указанного в настоящем пункте.

Собственник обязан обеспечить свободный доступ работников управляющей организации к механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся внутри помещений, имеющему отношение к общему имуществу в многоквартирном доме.

#### **Распоряжение собственниками принадлежащим им имуществом**

При продаже, дарении, передаче в аренду или распоряжении своим недвижимым имуществом иным образом, а также при переходе права собственности, собственник обязан уведомить об этом управляющую организацию, предоставив копии договора и правоустанавливающих документов. В случае вступления в наследство новый собственник представляет копии правоустанавливающих документов.

При совершении вышеназванных действий собственник обязан погасить имеющиеся задолженности.

Управляющая организация обязана ознакомить нового собственника с Правилами проживания.

В случае длительного отсутствия собственника/нанимателя, сдачи помещения в аренду, собственник/наниматель обязан заранее уведомить об этом управляющую организацию. При этом собственник/наниматель помещения должен оставить управляющей организации письменную информацию о контактных лицах (ФИО, адрес, телефон), которые будут иметь право обеспечивать доступ в помещение в непредвиденных, в том числе, аварийных ситуациях.

## 11. Подземная автостоянка

Подземная автостоянка предназначена исключительно для стоянки пассажирских транспортных средств собственников (арендаторов).

Территория автостоянки размечена и пронумерована.

Парковка автомашины производится в границах разметки, нанесенной на пол паркинга.

### Запрещается:

- использование машиноместа для каких-либо иных целей, кроме как стоянки транспортного средства;
- перегораживать автотранспортными средствами пешеходные дорожки;
- запрещается парковка двух автомашин на одно машиноместо.

## 12. Плата за помещение и коммунальные услуги

Собственники помещений обязаны участвовать в расходах по содержанию общего имущества в доме, а также своевременно оплачивать коммунальные платежи.

Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения обязательных, единовременных и коммунальных платежей.

Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с законодательством РФ оплачивает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящим пунктом размеров пеней не допускается.

## 13. Сведения об основных конструкциях и руководство по эксплуатации

### А) Перечень элементов дома

<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>
Холл	Расположен на 1-ом этаже здания. В холле расположено помещение охраны, оснащенное рабочим местом охранника.
Паркинг	Двухэтажная подземная автостоянка предназначена для хранения автомобилей жителей дома и сотрудников офисов.
Эксплуатируемая кровля	Расположена над трехэтажной частью здания, на кровле размещены детские площадки для игр и площадки для отдыха. Конструкция ограждения кровли выполнена из ударопрочных материалов высотой не менее 1,5 м. Верхний слой кровли предусмотрен из тротуарной плитки и с газонами с посевом трав.

Кровля	Плоская с внутренним водостоком. Ограждение кровли имеет высоту не менее 1,2 м.
Лоджии	Остеклены с опиранием на ограждение, выполненное из лицевого кирпича на цементно-песчаном растворе, высотой 1,2 м.
Мусорокамера	Расположена на 1-м этаже, конструктивно изолирована от других частей здания противопожарными преградами, имеет самостоятельный выход и необходимое оборудование. Установлено 3 контейнера для сбора мусора. Сбор крупногабаритных отходов осуществляется в специально отведенном отсеке мусорокамеры.

## **Б). Несущие конструкции**

Конструктивная схема здания – смешанная (колонно-стеновая). Вертикальные нагрузки воспринимаются диафрагмами жесткости (монолитные железобетонные стены лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних стен, наружных стен подземной части), колоннами и монолитными железобетонными покрытиями.

Наружные несущие стены выше уровня земли, выполнены из кирпичей на цементно-песчаном растворе с негорючим утеплителем с наружной стороны и лицевой облицовкой с применением сертифицированных фасадных систем.

**Запрещается** нарушать целостность и/или каким-либо образом наносить вред несущим конструкциям.

## **В). Фасады**

Для наружной отделки фасадов здания приняты:

- навесные сертифицированные фасадные системы с воздушным зазором, состоящие из металлического каркаса, крепежных элементов, негорючего утеплителя и лицевой фасадной облицовки из фасадных керамогранитных плит;
- светопрозрачные сертифицированные фасадные системы, состоящие из металлического каркаса, крепежных элементов и светопрозрачного или непрозрачного заполнения;
- фасадные теплоизоляционные композиционные системы с наружными штукатурными слоями;
- над входами предусмотрены защитные козырьки из негорючих ударопрочных материалов;
- декоративные металлические ограждения на оконных проемах, низ которых расположен ниже высоты центра тяжести большинства взрослых людей;
- декоративные металлические ограждения на переходных лоджиях высотой не менее 1,2 м.

### **Запрещается:**

- нарушать целостность фасадов;
- устанавливать какое-либо оборудование (спутниковые тарелки, блоки кондиционеров и др.), нарушающее конструктивные, эстетические и иные функции фасада.

## **Г). Кровля (в том числе эксплуатируемая)**

Эксплуатируемая кровля расположена над трехэтажной стилобатной частью, на кровле размещены детские площадки для игр и площадки для отдыха. Для эвакуации с эксплуатируемой кровли предусмотрены два рассредоточенных выхода. Конструкция ограждений кровли выполнена из ударопрочных материалов высотой не менее 1,5 м. Верхний слой кровли предусмотрен из бетонной тротуарной плитки и с газонами с посевом трав.

**Запрещается:**

- нарушать целостность и/или каким-либо образом наносить вред ограждениям эксплуатируемой кровли;
- окрашивать или каким-либо образом влиять на светопрозрачность ограждений;
- каким-либо образом воздействовать на ограждения, нарушающим конструктивные, эстетические и иные его функции

Кровля над 21-м этажом многоэтажной части здания плоская с внутренним водоотводом. Выход на кровлю предусмотрен по лестничной клетке через противопожарную дверь. В местах перепада высот кровли предусмотрена вертикальная пожарная лестница. Ограждение кровли имеет высоту не менее 1,2 м.

Технический верхний этаж расположен над частью 21-го этажа (в объеме 21-го этажа). Выход на технический верхний этаж предусмотрен по лестничной клетке через воздушную зону. Высота технического верхнего этажа предусмотрена не менее 1,8 м.

**Д). Окна**

***Информация о материале, из которого сделаны Ваши окна***

ПВХ или поливинилхлорид - экологически чистый продукт, представляющий собой химическое соединение углерода, водорода и хлора, состоит на 43% из нефтепродуктов и на 57% из каменной и поваренной соли. Твердый ПВХ в случае возникновения пожара не способствует распространению огня, не выделяет вредных для здоровья людей веществ. Профиль из ПВХ - многокамерная конструкция нового поколения, обладающая высоким сопротивлением теплопередаче, и имеющая хорошую тепло- и шумоизоляцию, устойчивость к климатическим воздействиям: солнцу, ветру, дождю, морозу. Толщина стенки профиля 3.0 мм, профиль бывает 3-х, 4-х и 5-и камерный. Имеющиеся сертификаты подтверждают соответствие всем необходимым гигиеническим нормам и требованиям. Для безупречной службы Ваших окон из ПВХ в течение многих лет необходимо соблюдать следующие простые правила.

***Регулярное проветривание помещений***

1. Проветривайте все помещения 3-4 раза в день по 15 минут и каждое утро в течение 20-30 минут (особенно спальную комнату).
2. Во время проветривания окна должны быть по возможности шире открыты (а не отклонены), что обеспечит эффективное проветривание за короткий промежуток времени.
3. Не понижайте температуру в помещениях ниже 15°C.
4. Применяйте систему микропроветривания.
5. Окна из профиля ПВХ - профили отличаются высокой плотностью всех соединений и в закрытом состоянии пропускают очень мало 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 вдоль алюминиевой рамки - наледи. Для предупреждения подобных явлений необходимо прежде всего снижать влажность помещения путем регулярного проветривания, что не требует дополнительных затрат, либо с помощью установки системы вентиляции или кондиционера. Исходя из условий комфортности, влажность в помещениях должна быть не более 55%. Для предотвращения возникновения запотевания на внутренней поверхности стекла не перекрывайте поток теплого воздуха от радиаторов отопления к стеклу.

### ***Уход за рамой из поливинилхлоридного профиля***

По химическому составу ПВХ не устойчив к кислотным растворам. Поэтому раму необходимо чистить с помощью обычного мыльного раствора. Либо с помощью специальных средств, не содержащих растворителей, абразивных веществ или ацетона. Средства по уходу за пластиком можно приобрести в специализированных магазинах. Лучше приобретать жидкое чистящее средство. Оно 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.

### ***Уход за резиновыми уплотнителями***

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

### ***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.

### ***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 и пыли.

### ***Уход за фурнитурой***

Ваши окна оснащены высококачественной фурнитурой. Для увеличения срока ее использования и сохранения безупречного внешнего вида следует не менее двух раз год смазывать все движущиеся составные части маслом, не содержащим кислот и смол. Для ухода за фурнитурой используйте средства, не разрушающие защиту от коррозии.

### ***Рекомендуем Вам:***

- не допускать попадания посторонних предметов на поверхность профиля между створкой и рамой во время закрывания;
- открывать створку при строго горизонтальном положении ручки;

- откидывать («форточный режим») створку при строго вертикальном положении ручки, при этом ручка должна быть направлена вверх.

Для сохранения внешнего вида подоконника из ПВХ не рекомендуем вам ставить на подоконник горячие, а также тяжелые предметы.

### *Средства для очистки изделий из ПВХ*

<b>Вид загрязне- ния</b>	<b>Удалить средне- жестким шпателем, насухо протереть</b>	<b>Протерет ь сухой тряпкой</b>	<b>Промы ть водой</b>	<b>Почистить неабрази- вным моющим средством</b>	<b>ПВХ очистител ь (бытовой)</b>	<b>ПВХ очистител ь (промыш ленный)</b>
Пятно от алюминия						
Карандаш						
Дисперсионная краска						
Фломастер						
Органические жиры						
Гипс						
Нефть						
Пропитка дерева						
Травление дерева						
Известка						
Замазка						
Клей						
Замазка из льняного масла						
Шариковая ручка						
Масляный мел						

Ржавчина						
Сажа						
Нашатырь						
Мел						
Воск (для полов, свечи)						
Восковой карандаш						
Вода						
Цементные пятна						

## Е). Двери

### Входные двери

#### Рекомендуется:

- периодически смазывать маслом фурнитуру двери (замки, петли);
- не допускать попадания на дверь кислот и щелочей;
- при проведении ремонта защищать двери от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки;
- избегать грубого механического воздействия на дверь, так как могут появиться сколы, задиры, потёртости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.

### Подъездные двери

## 14. Руководство по эксплуатации основных инженерных систем

### А). Электроосвещение, электрооборудование

Электроснабжение объекта выполнено кабельными линиями в земле. К прокладке приняты кабели с медными жилами с изоляцией из сшитого полиэтилена марки ПвБбШв.

Предусмотрен учет электроэнергии для общедомовых нужд, потребителей встроенных помещений, поквартирно с применением двух двутарифных электронных счетчиков электроэнергии 1 класса точности на каждую квартиру (для учета бытовых и отопительных нагрузок).

Предусмотрено рабочее (в том числе ремонтное), аварийное (в том числе эвакуационное) освещение. В качестве источников света для общедомовых помещений приняты светодиодные светильники, для встроенной подземной автостоянки светильники со светодиодными лампами со степенью защиты IP-45.

Предусмотрено наружное освещение территории застройки, проезда к дому, въезд в подземную автостоянку и освещение детской площадки. В качестве источников света приняты светодиодные светильники и прожекторы.

#### **Запрещается:**

- вскрывать и производить какие-либо действия в общедомовых распределительных щитах;

- проникать в технические помещения без согласования с управляющей организацией и производить какие-либо действия с оборудованием электроснабжения;

- нарушать целостность кабелей электроснабжения, как внутриквартирных, так и общедомовых;

- производить перепланировку помещения, нарушающую целостность кабелей электроснабжения и иных элементов системы электроснабжения.

**Рекомендуется** соблюдать правила безопасности при пользовании любым электрооборудованием.

## **Б). Водоснабжение, водоотведение, дренаж**

### **Водоснабжение**

Водоснабжение проектируемого жилого дома осуществляется от существующего кольцевого водопровода Ду500 по ул. Тверитина. Гарантированный напор в наружной сети 2,5 Атм.

### ***Внутренние системы хоз.-питьевого водопровода***

Системы хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода отдельные.

В техподполье после водомерного узла предусмотрена доочистка городской водопроводной воды.

Горячее водоснабжение предусмотрено с циркуляцией, с отбором горячей воды из электрокотельной по закрытой схеме. Температура ГВС не менее +60°C.

В ваннных комнатах жилых квартир предусмотрена установка электрических полотенцесушителей.

По периметру здания в нишах наружных стен и на эксплуатируемой кровле предусмотрены наружные поливочные краны.

### ***Внутренние системы питьевого водопровода***

Предусмотрены отдельные стояки питьевой воды с отдельным поквартирным учетом и разводкой до кухонной зоны квартиры к отдельному крану только для питьевых целей.

### **Водоотведение**

Системы бытовой канализации запроектированы для отвода стоков от санитарно-технических приборов самотеком во внутривозвращающие сети.

Система внутренних водостоков запроектирована для самотечного отвода дождевых и талых вод с кровель жилого дома с помещениями общественного назначения открытыми выпусками на отмостку в лоток до проезжей части дороги. На стояках системы внутреннего водостока предусмотрены гидрозатворы с отводом талых вод в зимний период года в систему

бытовой канализации. Также предусмотрена канализация случайных стоков и мероприятия от затопления в случае аварии на сетях водопровода и канализации.

### **Дренаж**

Мероприятия по защите от подтопления грунтовыми водами подземной части многоэтажного жилого дома с автостоянкой разработаны в виде комбинированной системы. Комплексная комбинированная схема предусматривает устройство пластового дренажа несовершенного типа с отводом воды по трубчатым дренам и дренажных беструбчатых траншей.

### **Запрещается:**

- нарушать целостность оборудования системы водоснабжения и водоотведения;
- производить ремонт и/или переоборудование системы водоснабжения и водоотведения без согласования с управляющей организацией;
- проникать в технические помещения без согласования с управляющей организацией, нарушать или как-либо воздействовать на работу оборудования систем водоснабжения, водоотведения и дренажа;
- производить перепланировку помещения, нарушающую целостность водопроводов и иных элементов систем водоснабжения и водоотведения;
- каким-либо образом влиять на работу счетчиков, демонтировать их или заменять.

## **В). Система отопления**

Для отопления помещений жилой части, общего холла входа в жилую зону, тамбуров выхода на переходную лоджию, лифтовых холлов жилой части здания запроектированы поквартирные системы электрических «теплых полов» Raychem (Бельгия).

Регулирование расчетной температуры внутреннего воздуха в помещениях осуществляется кратковременным отключением системы отопления в соответствии с заданным алгоритмом для поддержания температуры внутреннего воздуха в помещениях в пределах минимальных оптимальной и допустимой температур.

Дополнительно предусмотрено индивидуальное регулирование температуры в системе отопления в каждой квартире.

### ***Правила эксплуатации***

Греющие кабели в конструкции пола в Вашей квартире работают в составе автоматизированной системы обогрева жилого дома. Конструкция пола с установленным обогревом не должна подвергаться механическим воздействиям во избежание повреждения нагревательных секций и датчиков температуры.

Информируем Вас о том, что согласно СНиП 2.04.05-91 средняя температура обогреваемых полов в помещениях с постоянным пребыванием людей должна быть 26°C. Это же значение рекомендуется для полов с теплоизолирующим покрытием (паркет, теплый линолеум, ковролин). С учетом этих требований работает система управления греющим кабелем в Вашей квартире.

Для полов с теплопроводящим покрытием (керамическая и в том числе метлахская плитки, мрамор и др.) рекомендуемая СНиПом температура 29°C.

Разрешается установка мебели и любых других предметов интерьера, оборудования, без вмешательства в конструкцию пола.

При проведении строительных/ремонтных работ, запрещается вмешательство в конструкцию пола, сверление и установка крепежных элементов в зонах раскладки нагревательного кабеля.

### **Безопасность**

**Запрещается** вносить какие-либо изменения в конструкцию греющих кабелей, установленных в полу; самостоятельно вносить какие-либо изменения в систему обогрева.

### **Ресурсы, сроки службы, гарантии изготовителя**

Срок службы греющей секции составляет - не менее 50 лет в процессе надлежащей эксплуатации элементов и комплектующих, имеющих меньший естественно ограниченный срок службы.

Pentair Thermal Management (завод-изготовитель) предлагает 20-летнюю гарантию Total Care на комплекты греющего кабеля T2Blue (далее «изделия»).

Настоящая гарантия начинает действовать после регистрации установки.

В случае обнаружения в гарантийный период дефекта изделий, Pentair Thermal Management (завод-изготовитель) или уполномоченное компанией лицо:

1. Исследует и подтверждает, что предполагаемый дефект продукта, ставшего предметом настоящей гарантии, фактически существует и возник в течение соответствующей рекомендациям производителя нормальной эксплуатации, а также не произошел вследствие форс-мажора, неправильной эксплуатации, пренебрежения, ремонта либо ненадлежащего тестирования, либо в результате иной причины, неохваченной в рамках настоящей гарантии ответственностью Pentair Thermal Management (завод-изготовитель);

2. Обязуется по своему усмотрению отремонтировать или заменить неисправное изделие без дополнительных затрат со стороны покупателя. Для устранения неисправности представителю Pentair Thermal Management (завод-изготовитель) должен быть предоставлен доступ к 1 м<sup>2</sup> материала напольного покрытия. Pentair Thermal Management (завод-изготовитель) оставляет за собой право принятия соответствующего технического решения по восстановлению работы системы обогрева пола;

3. Обязуется привести конструкцию пола в оригинальное состояние либо, в случае невозможности этого, в равноценное состояние без дополнительных затрат для покупателя;

4. В случае неисправности термостата, установить новый термостат.

Настоящая гарантия не распространяется на:

- изделия, поврежденные вследствие нарушения раздела **Правила эксплуатации** настоящей инструкции, актов вандализма, воздействия огня, удара молнии, протечек, воздействия воды либо других действий или бездействия, если это не может быть отнесено к компании Pentair Thermal Management (завод-изготовитель);

- изделия, в которых монтажником, конечным пользователем либо третьей стороной произведены прямые или косвенные неразрешенные модификации или изменения конструкции.

**Рекомендуется** поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21°С в жилых комнатах и 19°С в кухнях.

**Запрещается:**

- нарушать целостность оборудования системы отопления;
- производить ремонт и/или переоборудование системы отопления без согласования с управляющей организацией;

- проникать в технические помещения без согласования с управляющей организацией, нарушать или как-либо воздействовать на работу оборудования системы отопления;
- производить перепланировку помещения, нарушающую целостность греющих кабелей и иных элементов системы отопления;
- некорректное пользование регулированием системы отопления, приводящее к возникновению неисправностей или поломке.

### **Г). Система вентиляции**

Для вентиляции квартир запроектированы компактные вентиляционные приточно-вытяжные установки с пластинчатым рекуператором и электронагревателем. Установки располагаются на квартирных лоджиях.

Удаление воздуха осуществляется из помещений санузлов, кухонь и ванных комнат по вертикальным каналам с устройством воздушного затвора.

Вытяжная вентиляция последних двух жилых этажей предусматривается по отдельным каналам с установкой в них малошумных бытовых вентиляторов. Выброс отработанного воздуха выполнен в атмосферу через сборные вентиляционные шахты на кровле.

Устройство системы вентиляции выполнено с учетом противопожарных мероприятий.

Вентиляция санузлов, кухонь и ванных комнат – принудительная, с установкой вытяжных вентиляторов на кровле здания.

#### **Запрещается:**

- нарушать целостность оборудования системы вентиляции;
- производить ремонт и/или переоборудование системы вентиляции без согласования с управляющей организацией;
- проникать в технические помещения без согласования с управляющей организацией, нарушать или как-либо воздействовать на работу оборудования системы вентиляции;
- производить перепланировку помещения, нарушающую целостность элементов системы вентиляции;
- демонтировать или как-либо воздействовать на оборудование системы вентиляции, во избежание возникновения неисправностей или поломки.
- запрещена самостоятельная установка вентиляторов в вытяжную систему.

### **Д). Система кондиционирования**

Для борьбы с теплоизбытками в теплый и переходный периоды года в квартирах предусмотрена центральная, многозональная система кондиционирования (система чиллер-фанкойл) с жидкостным холодоносителем и поквартирным учетом холодоснабжения. В квартире выполнена подготовка центральной системы кондиционирования, а внутренние блоки приобретаются собственником (арендатором) у любого производителя.

Подключение к центральной системе кондиционирования без согласования с управляющей организацией считается несанкционированным.

#### **Запрещается:**

- нарушать целостность оборудования системы кондиционирования;
- производить ремонт и/или переоборудование системы кондиционирования без согласования с управляющей организацией;

- проникать в технические помещения без согласования с управляющей организацией, нарушать или как-либо воздействовать на работу оборудования системы кондиционирования;
- производить перепланировку помещения, нарушающую целостность элементов системы кондиционирования;
- демонтировать или как-либо воздействовать на оборудование системы кондиционирования, во избежание возникновения неисправностей или поломок.

## **Е). Лифтовое оборудование**

Для жилой части здания предусмотрены два лифта немецкого производителя ThyssenKrupp Elevator Evolution Blue. Максимальная грузоподъемность лифтов 1000 кг, 900 кг, 630 кг. Максимальная скорость поднятия лифта 2,5 м/с.

### ***Правила пользования лифтами***

- 1) Для вызова кабины нажмите кнопку вызова нужного Вам направления.
- 2) Подсветка кнопки является сигналом о принятии вызова.
- 3) Войдя в кабину, нажмите кнопку нужного Вам этажа, двери автоматически закроются и кабина придет в движение, любое препятствие на пути закрывающихся дверей вызовет их автоматическое открытие.
- 4) При включённом выключателе «Перегрузка» двери остаются открытыми, и в кабине включается соответствующая индикация. Возможен также дополнительный звуковой сигнал. Поступающие внутренние команды и внешние вызовы остаются до обслуживания в запоминающем устройстве. Дальнейшая работа лифта возможна лишь после отмены состояния «Перегрузка».
- 5) Устройство функции «занято» срабатывает, если кабина загружена на 80% своей грузоподъёмности. Для обеспечения надёжных замеров нагрузки лифта замеры повторяются несколько раз в течении короткого времени. В состоянии «занято» внешние вызовы больше не обслуживаются, но остаются в памяти. Поступление новых внешних вызовов возможно. Все они обслуживаются после отмены состояния занято.
- 6) С помощью кнопки «дверь откр.», можно реверсировать процесс закрывания двери кабины. При нажатии этой кнопки предотвращается закрывание двери (например, при загрузке лифта).
- 7) При нажатии на кнопку “дверь закр.” открытая дверь кабины сразу закрывается.
- 8) Если кабина не пришла в движение или остановилась, повторно нажмите кнопку нужного Вам этажа. Если кабина не придет в движение – нажмите кнопку вызова диспетчера и ждите ответа. Не пытайтесь самостоятельно выйти из лифта.
- 9) После включения выключателя “Пожар”, приводимого в действие ключом, вне кабины лифта или в централи регистрации пожара гасятся все поступившие внутренние команды и внешние вызовы, а также блокируется передача последующих вызовов. Включается оптическая индикация и звуковой сигнал. Устройство безопасности двери и фотоэлемент - световой барьер отключаются. При движении в направлении главной остановки кабина лифта идёт к ней без промежуточных остановок. В противном случае кабина останавливается на ближайшей остановке без открывания двери и после этого отправляется в направлении главной остановки. По прибытии к главной остановке кабина стоит с открытой дверью и звуковой сигнал в кабине отключается.
- 10) Индикация сигнала «не работает» включается при следующих условиях:
  - станция управления отключена;
  - функция «отключение управления и света» в действии;



- цепь безопасности прервана не по рабочему режимом;
- в фазе вывода из строя, например, после срабатывания контроля хода;
- в режиме «ревизия»;
- в режиме «аварийный ток», если кабина после эвакуации заблокирована;
- при срабатывании термоконтроля привода двигателя;
- при срабатывании устройств контроля хода.

11) Выключатель «тревога» находится на панели управления. При включении раздаётся акустический сигнал тревоги. Кнопочный выключатель снабжён дополнительной подсветкой. В случае потери напряжения в сети эти два устройства должны пробить как минимум 1 час в рабочем состоянии. В связи с этим они подпитываются с помощью вспомогательного источника тока (аккумулятора).

#### **Запрещается:**

- загрязнение и повреждение кабины лифта;
- перегрузка лифта;
- каким-либо образом воздействовать на работу лифтового оборудования и/или наносить вред элементам лифтового оборудования;
- курить, перевозить легко воспламеняющиеся, взрывчатые и ядовитые вещества;
- открывать ручную двери шахты и кабины лифта, проникать в шахту лифта.

#### **Ж). Системы связи**

Для многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения предусмотрены следующие системы: интернет, домофон, телевидение, система видеонаблюдения.

Для предотвращения несанкционированного доступа посторонних лиц в подъезды жилого дома предусмотрена система домофонной связи, обеспечивающая дистанционное открывание входной двери подъезда из каждой квартиры и двухстороннюю связь «житель-посетитель» с трансляцией видеоизображения.

Предусмотрена система видеонаблюдения. Система контроля, отображения и архивирования видеозаписи устанавливается на посту охраны.

#### **Запрещается:**

- нарушать целостность кабелей и иных элементов каких-либо систем связи;
- наносить вред и/или нарушать работу домофонного оборудования и оборудования системы наблюдения.

### **15. Распоряжение собственниками принадлежащим им имуществом**

При продаже, дарении, передаче в аренду или распоряжении своим недвижимым имуществом иным образом, а также при переходе права собственности, собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию, предоставив копии договора и правоустанавливающих документов. В случае вступления в наследство новый собственник представляет копии правоустанавливающих документов.

При совершении вышеназванных действий собственник обязан погасить имеющиеся задолженности.

Управляющая организация обязана ознакомить нового собственника с Правилами проживания.

В случае длительного отсутствия собственника/нанимателя, сдачи помещения в аренду, собственник/наниматель обязан заранее уведомить об этом Управляющую компанию. При этом собственник/наниматель помещения должен оставить Управляющей компании письменную информацию о контактных лицах (Ф.И.О., адрес, телефон), которые будут иметь право обеспечивать доступ в помещение в непредвиденных, в том числе, аварийных ситуациях.

## **16. Контроль за соблюдением Правил проживания и эксплуатации инженерных сетей и оборудования в ЖК «Вивальди» (г. Екатеринбург, ул. Тверитина,46)**

Контроль за соблюдением инструкции осуществляют управляющая организация, а также сотрудники охранной организации.

В случае нарушения Правил, а также иных действующих законодательных актов, регулирующих жилищные отношения, нарушителям выносятся устные предупреждения.

В случае не исполнения устного предупреждения и/или неоднократного нарушения инструкции, а также иных действующих законодательных актов, регулирующих жилищные отношения, нарушителям направляются письменные уведомления и/или предписания с требованием и указанием сроков устранения допущенных нарушений.

К лицам, неоднократно нарушившим Правила, могут быть применены соответствующие санкции в рамках действующего законодательства РФ.

За нарушение настоящих Правил для собственника/посетителя, арендатора устанавливается ответственность предусмотренная законодательством РФ.

Факт нарушения настоящих Правил и вина лиц могут подтверждаться одним из следующих доказательств:

- актом, подписанным виновным лицом, охранником и/или директором управляющей организации;

- фото или видеосъемкой;

- письменным заявлением пострадавшего или свидетеля, заверенным не менее чем одним свидетелем произошедшего события.

- решением (предписанием, актом, протоколом и т.п.) органов государственной, муниципальной, судебной власти.

Для установления факта нарушения и виновного лица достаточно одного из вышеперечисленных доказательств.

Размер причиненного ущерба определяется на основании расчета (сметы), составленного директором управляющей организации или специализированной организацией.

Директор управляющей организации письменно уведомляет виновное лицо о необходимости устранить причиненный вред имуществу. Если виновное лицо в установленный срок не устраняет причиненный ущерб, управляющая организация вправе самостоятельно осуществить ремонт, а расходы на ремонтные работы возложить на нарушителя.

По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте настоящих Правил, но прямо или косвенно вытекающих из отношений, регулируемых инструкцией, следует руководствоваться Гражданским, Жилищным кодексом или иными действующими нормативными актами Российской Федерации, Законами и нормативными актами г. Екатеринбурга.

Настоящие Правила для собственников помещений вступают в силу со дня подписания акта приема передачи помещения.

Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми собственниками, а также проживающими с ними лицами, арендаторами и иными лицами, находящимися на территории дома.

### **17. Внутренние эксплуатационные границы в ЖК «Вивальди» (г. Екатеринбург, ул. Тверитина,46)**

Границы эксплуатационной ответственности в ЖК «Вивальди» (г. Екатеринбург, ул. Тверитина,46) установлены в соответствии с ч. 2 ст. 157 и п.п. 5-8 ч. 15 Жилищного кодекса РФ, а именно:

\* для отопления границей эксплуатационной ответственности являются – вентиля на подводках трубопровода отопления к квартирному радиатору. Если таковые отсутствуют, то граница проходит по резьбовому соединению в радиаторной пробке.

\* для холодного и горячего водоснабжения границей эксплуатационной ответственности являются – вентиль на отводе трубопровода от стояка. Если его нет в наличии, граница - сварочный шов на отводе трубопровода от стояка.

\* для водоотведения границей эксплуатационной ответственности являются – раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения.

\* для электроснабжения границей эксплуатационной ответственности являются – место присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к пробке индивидуального прибора учета электроэнергии, автоматическому выключателю, УЗО.

\* Границей эксплуатационной ответственности между УК и собственниками (когда мы говорим о внутренней границе строительных конструкций, входящих в состав общего

имущества многоквартирного жилого дома) является внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

Ограждающие несущие сооружения, земельный участок (включая детские и игровые площадки, коллективные автостоянки), на котором находится дом, лестничные площадки, коридоры, крыши и чердаки, а также лифты находятся в зоне эксплуатационной ответственности УК.