футуро

ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации многоквартирного дома
по адресу: Тюменская область, город Тюмень,
улица Червишевский тракт, д. 25

Застройщик:
ООО «СЗ Футуро»

Управляющая организация:
ООО «Ньютон Хоум»

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основная нормативно-техническая документация **4**
2. Общие положения **6**
3. Сведения об основных конструкциях многоквартирного дома **8**
4. Сведения об инженерных системах многоквартирного дома **13**
5. Санитарно-эпидемиологические требования **23**
6. Требования пожарной безопасности **24**
7. Переоборудование и планировка квартир **26**
8. Правила пользования индивидуальными кладовыми **27**
9. Правила пользования машино-местами в подземном паркинге **28**
10. Кондиционирование **30**
11. Гарантийные сроки **31**
12. Полезная информация **33**

1. Основная нормативно-техническая документация

Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.

Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170.

Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

Постановление Правительства РФ от 13.08.2016 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Постановление Правительства РФ от 12.11.2016 г. № 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 года № 641».

Правила устройства электроустановок (ПУЭ). Глава 7.1. «Электрооборудование жилых, общественных, административных и бытовых зданий (Издание седьмое)», утверждены Минэнерго России 06.10.1999 г.

СП 15.13330.2020 «Свод правил. Каменные и армокаменные конструкции».

СП 17.13330.2017 «Свод правил. Кровли».

СП 29.13330.2011 «Свод правил. Полы».

СП 30.13330.2011 «Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий».

СП 50.13330.2012 «Свод правил. Тепловая защита зданий».

СП 52.13330.2016 «Свод правил. Естественное и искусственное освещение».

СП 54.13330.2022 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные».

СП 60.13330.2020 «Свод правил. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха».

СП 63.13330.2018 «Свод правил. Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения».

СП 70.13330.2012 «Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции».

СП 71.13330.2017 «Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия».

СП 73.13330.2016 «Свод правил. Внутренние санитарно-технические системы зданий».

СП 76.13330.2016 «Свод правил. Электротехнические устройства».

СП 77.13330.2016 «Свод правил. Системы автоматизации».

СП 82.13330.2016 «Свод правил. Благоустройство территорий».

СП 347.1325800.2017 «Свод правил. Внутренние системы отопления, горячего и холодного водоснабжения. Правила эксплуатации».

СП 372.1325800.2018 «Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации».

СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».

ГОСТ Р 57327-2016 «Двери металлические противопожарные. Общие технические требования и методы испытаний».

ГОСТ 22233-2018 «Профили, прессованные из алюминиевых сплавов для ограждающих конструкций».

ГОСТ 23747-2015 «Блоки дверные из алюминиевых сплавов. Технические условия».

ГОСТ 30777-2023 «Устройства открывания оконных и балконных блоков (фурнитура). Общие технические условия».

ГОСТ 111-2014 «Стекло листовое бесцветное. Технические условия».

ГОСТ 33086-2014 «Стекло с солнцезащитным или декоративным мягким покрытием. Технические условия».

ГОСТ 24866-2014 «Стеклопакеты клееные. Технические условия».

ГОСТ 30778-2001 «Прокладки уплотнительные из эластичных материалов для оконных и дверных блоков. Технические условия».

ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия».

ГОСТ Р 56193-2024 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования»

ГОСТ Р 56501-2015 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания внутридомовых систем теплоснабжения, отопления и горячего водоснабжения многоквартирных домов. Общие требования».

ГОСТ Р 53630-2015 «Трубы напорные многослойные для систем водоснабжения и отопления. Общие технические условия».

ГОСТ Р 32415-2013 «Трубы напорные из термопластов и соединительные детали к ним для систем водоснабжения и отопления. Общие технические условия».

ГОСТ 32414-2013 «Трубы и фасонные части из полипропилена для систем внутренней канализации».

ГОСТ 22689-2014 «Трубы и фасонные части из полиэтилена для систем внутренней канализации».

2. Общие положения

Настоящая инструкция по эксплуатации жилых помещений (квартир), нежилых помещений, индивидуальных кладовых и машино-мест в подземном паркинге в многофункциональном жилом комплексе разработана в соответствии с действующим законодательством РФ. Инструкция содержит необходимые данные для Собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Многофункциональный жилой комплекс «Футуро» представляет собой две секции переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения и подземной одноэтажной автостоянкой. Первая секция имеет 23 этажа, вторая – 14 этажей. Между секциями расположена одноэтажная вставка с офисными помещениями, на которой организована эксплуатируемая кровля с возможностью выхода на неё резидентов через второй этаж первой и второй секций. К первой секции примыкает двухэтажный пристрой с коммерческими помещениями. Под пространством внутреннего двора и под жилым домом расположена одноэтажная подземная автостоянка, рассчитанная на 118 машино-мест. Помимо автостоянки на подземном этаже располагаются технические помещения, блоки индивидуальных кладовых, электрощитовые, помещения инженерных сетей, вентиляционные камеры автостоянки, ИТП/насосная, помещение сетей связи жилого комплекса.

Проезд личного автотранспорта на территорию двора не предусмотрен. Ворота предназначены исключительно для проезда автомобилей специальных служб (пожарная охрана, полиция, скорая помощь и т. д.).

Мусоропровод в жилом комплексе не предусмотрен. Для накопления и временного хранения мусора предусмотрены мусорные контейнеры, расположенные у въезда в паркинг.

Жилой комплекс оборудован современными и безопасными лифтами – первая секция (23 этажа) оборудована тремя лифтами: два пассажирских лифта и один грузовой лифт с возможностью подъёма с уровня минус 1 этажа (подземный паркинг). Вторая секция (14 этажей) оборудована двумя лифтами: один пассажирских лифт и один грузовой лифт с возможностью подъёма с уровня минус 1 этажа (подземный паркинг).

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

Организация (ТСЖ, управляющая компания), привлеченная собственниками жилых и нежилых помещений для управления многоквартирным домом, наряду с собственниками несет ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом в соответствии с заключенным договором управления.

Собственники здания или организация (ТСЖ, управляющая компания) обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание и его инженерные системы на протяжении всего срока эксплуатации. Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

Собственники жилых и нежилых помещений несут ответственность за эксплуатацию помещений в квартирах (нежилых помещениях). Собственники жилых и нежилых помещений обязаны поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

При производстве отделочных работ собственники (арендаторы) нежилых помещений обязаны произвести оштукатуривание наружных стен, а также оконных и дверных откосов по всему периметру нежилого помещения. В случае неисполнения данной рекомендации Застройщик не несёт ответственности за соблюдение температурного режима в помещении и возможное продувание конструктива наружных стен, оконных и дверных откосов.

Обслуживающая организация в обязательном порядке заключает договор на аварийно-техническое обслуживание здания. Договор по аварийно-техническому обслуживанию здания должен предусматривать:

- выезд специалистов на место аварии не позднее 30 мин. после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае – с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
- принятие мер по немедленной локализации аварии и предотвращению (уменьшению) имущественного ущерба от аварии;
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

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

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии п. 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, включает в себя:

- техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- осмотры;
- подготовка к сезонной эксплуатации;
- текущий ремонт;
- капитальный ремонт.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном работоспособном состоянии, наладке и регулированию инженерных систем и оборудования и т. д.

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

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей компании для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений. В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также работы по устранению аварий.

3. Сведения об основных конструкциях многоквартирного дома

3.1 Конструктивные решения

Конструктивная схема здания – монолитный безригельный железобетонный каркас.

Фундаменты жилого многоквартирного дома – монолитная железобетонная фундаментная плита на свайном основании.

Стены – несущий монолитный железобетонный каркас с заполнением из керамзитобетонных блоков, утеплитель – минераловатные плиты, облицовка навесным вентилируемым фасадом.

Перекрытия – плоские монолитные железобетонные.

Покрытие автостоянки – монолитная железобетонная плита.

Кровля – плоская. Гидроизолирующий слой кровли выполнен из долговечной ПВХ-мембраны, покрытой слоем балласта из щебня.

Парапеты – монолитные железобетонные.

Окна – двухкамерный энергоэффективный стеклопакет в поливинилхлоридном (ПВХ) шестикамерном профиле Exprof Arctica. Наружное и внутренне стекло в стеклопакете – многофункциональное закалённое. Заполнение камер стеклопакета – газ аргон. Общая толщина стеклопакета 40 мм. Все открывающиеся створки оборудованы детскими замками безопасности (блокираторами)

Витражные конструкции – алюминиевые

1. Профиль каркаса – Alutech ALT F50;
2. Профиль окон – скрытая створка Alutech ALT F50;
3. Цвет профиля с наружи – RAL 7016, внутри RAL 9016;
4. Заполнения каркаса витража – стеклопакет двухкамерный;
5. Заполнения оконных блоков скрытая створка – стеклопакет двухкамерный;
6. Заполнения каркаса витража междуэтажного пояса противопожарное (EIW60) – стеклопакет однокамерный с обратно окрашенным стеклом (стемалит) RAL 7031;
7. Заполнения каркаса витража по периметру нижнее, боковое и верхнее примыкание: панель сэндвич толщина 40мм+ лист RAL 7016 (с наружи) + лист 0,5мм RAL 9016 (внутри);
8. Фурнитура оконных блоков – откидная, верхняя подвесная, направления открывания наружу;
9. Оконные створки оборудованы детскими замками безопасности (блокиратор).

Витражные двери первых этажей – алюминиевый (теплый) профиль, двухкамерный стеклопакет.

3.2 Окна и температурно-влажностный режим помещений

Современные алюминиевые окна, установленные в вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии практически не пропускают воздух. Для обеспечения комфортного микроклимата в жилых и нежилых помещениях регулярно снижайте влажность, открывая окна для проветривания 3-4 раза в день на ограниченное время (10 минут).

На окнах от Застройщика применена современная фурнитура, имеющая режим зимнего проветривания (микропроветривания), что позволяет снизить влажность в помещении без существенного поступления холодного воздуха с улицы – рекомендуем использовать указанный режим на постоянной основе хотя бы на нескольких открывающихся створках в квартире. Такой режим эксплуатации позволит поддерживать оптимальный температурно-влажностный режим в помещении и обеспечит постоянную работоспособность системы вентиляции (см. раздел «Вентиляция»).

Рекомендуемая температура воздуха в жилых помещениях от +18°С до +28°С, при относительной влажности не более 60%.

ВНИМАНИЕ!

В процессе ремонтных (отделочных) работ в помещении существенно повышается влажность воздуха, что, особенно в холодный период года, может приводить к эффекту «плачущих» окон – выпадению обильного конденсата на оконных конструкциях. Указанное явление не является дефектом и прекратится сразу с установлением нормального температурно-влажностного режима в помещении. Само по себе выпадение конденсата на оконных конструкциях не оказывает негативного влияния на конструкцию окон.

Открывающиеся части окон оснащены прижимными (ответными) планками, которые в зависимости от времени года (зима, лето) необходимо регулировать. Регулировка осуществляется собственниками самостоятельно, либо с привлечением специалистов.

При определенном температурно-влажностном режиме в помещении даже в процессе нормальной эксплуатации (повышенная влажность от сушки белья, активного приготовления пищи, мытья полов и т. д.) на окнах возможно выпадение небольшого количества конденсата, что является нормальным явлением и решается проветриванием помещения. Само по себе выпадение конденсата на оконных конструкциях не оказывает негативного влияния на конструкцию окон.

При мойке окон и/или дверей из алюминия запрещено использовать губки и щетки с абразивными материалами. Нельзя использовать моющие средства, содержащие кислоты, растворители, ацетон, а также порошковые и шлифующие чистящие средства.

Запрещено удалять загрязнения со стёкол твердыми или острыми предметами, т. к. это может привести к повреждению поверхности стеклопакета.

Уплотнители алюминиевых окон и дверей изготовлены из высококачественной резины и для сохранения их эластичности и способности обеспечивать герметичность открывающихся створок необходимо минимум 2 раза в год (весной и осенью) очищать их от грязи при помощи мыльного раствора, после чего смазывать глицерином, силиконовой смазкой или специализированными составами для резиновых уплотнителей.

В алюминиевые окна и двери установлена высококачественная фурнитура, которая прослужит вам долгие годы. Для сохранения потребительских свойств (лёгкая и стабильная работа) и увеличения срока эксплуатации необходимо не реже одного раза в год смазывать все подвижные детали машинным маслом или специальным маслом для фурнитуры, не содержащим смол и кислот.

У алюминиевых окон имеются водоотводящие каналы для вывода наружу влаги, которая может появиться внутри профилей при быстром изменении температуры и влажности наружного воздуха. Отверстия для вывода влаги расположены в нижней части рамы, они видны при открывании створки. Периодически проверяйте их состояние и очищайте от грязи.

Чтобы увеличить срок эксплуатации москитных сеток (при наличии), рекомендуется снимать их на зимний период и минимум 1 раз в год промывать теплым мыльным раствором.

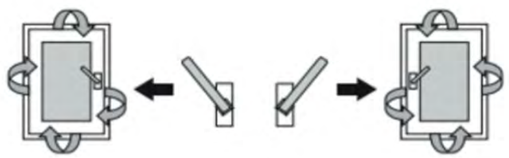
Работы по регулировке и смене фурнитуры, а также снятию и установке открывающихся створок и стеклопакетов должны выполняться только специалистами, имеющими соответствующую квалификацию.

Оконная фурнитура

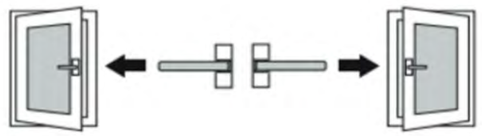
Положение ручки:

1. Откидной режим
Вертикальное положение ручки окна вверх – окно переходит в режим вертикального откидывания.

2. Режим проветривания
Положение ручки окна вверх, отклонение от вертикали на 45 градусов – створка в режиме зимнего проветривания.



3. Распашное открывание
Горизонтальное положение ручки окна – окно открыто в поворотном (стандартном для «старых» деревянных окон) режиме.



4. Окно закрыто
Вертикальное положение ручки окна вниз – окно закрыто.

3.3 Входные двери квартир

Во всех квартирах установлены высококачественные противопожарные стальные дымогазонепроницаемые входные двери, обеспечивающие высокие показатели взломостойкости, пожарной безопасности и шумоизоляции. Наружная и внутренняя отделка дверей выполнена из МДФ толщиной 10 мм снаружи и 6 мм изнутри.
Дверная коробка закрытого типа с толщиной металла 1,2 мм.
Внутреннее заполнение дверей выполнено из плит минераловатных с ребрами жесткости и листов ГКЛ.

ВНИМАНИЕ!

**Характеристики входных дверей подобраны в соответствии с проектной документацией и обеспечивают безопасную эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в том числе пожарную безопасность.
В случае если у вас возникнет необходимость произвести замену входной двери, просим согласовать характеристики новой двери с управляющей компанией.**

3.4 Входные группы коммерческих помещений с выходом непосредственно на улицу

В климатических условиях г. Тюмени обустройство тамбура на входе обязательно! Как правило, тамбур должен иметь глубину не менее 1,2 м, однако в некоторых случаях, исходя из нормативных требований, тамбур должен быть размерами не менее 1,5х2,2 м. В каждом конкретном случае материал стен и габаритные размеры тамбура определяются собственником нежилого помещения самостоятельно. В тамбуре рекомендуется установка тепловой завесы для отсечения потока холодного воздуха, возникающего при открытии входных дверей. Устройство тамбура осуществляет собственник (арендатор) нежилого помещения самостоятельно.

Регулярно очищайте все поверхности конструкций, механизмы фурнитуры и уплотнители. Накопление загрязняющих веществ на изделиях в сочетании с водой может повредить поверхность. Для очистки конструкций используйте слабый мыльный раствор или любое другое pH-нейтральное неабразивное моющее средство и чистую тряпку.

ВНИМАНИЕ!

Ненадлежащее выполнение работ по техническому обслуживанию элементов входных групп может повлечь опасность получения травм и имущественного ущерба!

Большинство работ, производимых с входными группами, требует привлечения квалифицированных специалистов:

Вид работ	Специалисты сервисной службы	Потребитель
Подтяжка крепежных элементов	Разрешено	Запрещено
Замена поврежденных крепежных элементов	Разрешено	Запрещено
Замена элементов конструкции или фурнитуры	Разрешено	Запрещено
Регулировка фурнитуры (за исключением изменения режимов зима/лето)	Разрешено	Запрещено
Очистка изделий от загрязнений	Разрешено	Запрещено
Очистка и смазка подвижных и неподвижных элементов фурнитуры	Разрешено	Запрещено

4. Сведения об инженерных системах

4.1 Электроосвещение и электрооборудование

ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ:

Квартирный щит –
групповой щит, установленный в квартире и предназначенный для присоединения сети, питающей светильники, штепсельные розетки и стационарные электроприемники квартиры (ПУЭ* 7.1.7).

Этажный распределительный щит –
щиток, установленный на этажах жилых домов и предназначенный для питания квартир или квартирных щитов (ПУЭ* 7.1.8).

Коммутационный аппарат –
электрический аппарат, предназначенный для коммутации электрической цепи и снятия напряжения с части электроустановки (выключатель, выключатель нагрузки, отделитель, автомат, рубильник, пакетный выключатель, предохранитель и т. п.).

Групповая сеть –
сеть от щита до светильников, штепсельных розеток и других электроприборов (ПУЭ* 7.1.12).

Розетка –
устройство для присоединения электроприборов к сети.

Напряжение прикосновения –
это напряжение между двумя проводящими частями или между проводящей частью и землей при одновременном касании к ним животного или человека.

*ПУЭ – правила устройства электроустановок.

Правильная эксплуатация квартирной и общедомовой электрических сетей обеспечивается, в том числе, соблюдением требований, указанных в настоящей инструкции.

Все кабельные линии в квартирах и в общедомовой части в соответствии с требованиями ПУЭ должны быть выполнены изолированными медными кабелями.

Для предотвращения перегрева кабельных линий и срабатывания аппаратов защиты запрещается подключать к электрической сети приборы с мощностью, превышающей предельно допустимую для кабелей различного сечения (Таблица 2).

ВНИМАНИЕ!

Ремонт электрооборудования и электрических сетей должен производить только квалифицированный электротехнический персонал!

Таблица 2

Сечение жилы кабеля, мм	Медные жилы кабеля, при напряжении 220 В	
	Допустимый ток, А	Предельная мощность, кВт
1,5	16	3,5
2,5	27	5,9
4	38	8,3
6	46	10,1
10	70	15,4

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ В КВАРТИРЕ

Обеспечение электроэнергией квартир осуществляется кабелем от этажных щитов, в стяжке пола в ПНД трубе. Индивидуальные приборы учета электроэнергии расположены в этажном щите.

Квартирный щит находится у входной двери вашей квартиры и снабжен выключателем УЗДП 2П – 63А, дифафтоматы 2Р-С32 (электроплита), 2Р-С16 (розеточная сеть кухни), 2Р-С16 (розеточная сеть жилых комнат), 2Р-С16 (розеточная сеть коридоров, с/у, жилых комнат), 2Р-С16 (полотенцесушитель). Ввод в квартиру от этажного щита выполнен кабелем марки ВВ-Гнг(А)-LS-3х10:

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЩЕДОМОВЫХ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ

К общедомовым сетям относятся:

- вводные распределительные устройства (ВРУ);
- этажные щиты (ЭЩ);
- осветительные сети мест общего пользования;
- сети питания инженерного оборудования и инженерных помещений;
- сети питания колясочных, технических помещений;
- уличное, фасадное и декоративное освещение благоустройства придомовой территории.

Освещение общедомовых помещений (мест общего пользования) разделено на два типа: аварийное и рабочее. Для питания осветительных приборов применяется сеть с напряжением 220 В.

Питание и управление рабочим освещением осуществляется от блока управления освещением (БУО), в котором запрограммированы различные режимы включения и выключения рабочего освещения (по фотореле, по датчику движения/звука).

Питание аварийного освещения осуществляется от отдельного электрического щита, оснащенного автоматическим вводом резерва.

Этажный щит с индивидуальными приборами учета электроэнергии расположен в общем этажном коридоре в техническом помещении на каждом жилом этаже. В этажном щите расположено также оборудование сетей связи (домофония, телефония, интернет), сетей автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре, видеонаблюдения.

Дверцы этажного щита оборудованы встроенными замками. Категорически запрещается открывать дверцы этажных щитов подручными инструментами или другими предметами. При необходимости получения доступа в этажный щит необходимо обратиться в управляющую компанию.

ВНИМАНИЕ!

Самовольное внесение изменений в структуру общедомовых электрических сетей, равно как и самовольное подключение к общедомовым электрическим сетям, СТРОГО ЗАПРЕЩЕНО! Все работы на общедомовых электрических сетях должны быть согласованы с управляющей компанией!

4.2 Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Снабжение квартир холодной и горячей водой предусмотрено с верхней разводкой (магистральные трубопроводы), проложенной открыто под потолком подземной автостоянки и по групповым стоякам, расположенным в местах общего пользования в специальных нишах. На каждом этаже предусмотрены ответвления от групповых стояков ХВС и ГВС с установленными распределительными коллекторами, на которых смонтированы индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды, а также запорная арматура и этажный редуктор давления. Распределительные коллекторы, запорная арматура и индивидуальные приборы учета ХВС и ГВС расположены в техническом помещении на каждом жилом этаже.

Подводка трубопроводов водоснабжения к квартирам осуществляется открыто в пространстве подшивного потолка общеквартирного коридора (п.8.9 СП 30.13330.2020) – ГВС, ХВС и очищенная вода.

Холодная вода поступает в жилой дом из централизованной системы водоснабжения города Тюмени. Подготовка горячей воды осуществляется через пластинчатый теплообменник, расположенный в индивидуальном тепловом пункте в подземном этаже жилого дома.

В соответствии с требованиями СанПиН 2.1.3684-21 температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не ниже 60°С и не выше 75°С.

При этом допускаются небольшие отклонения от нормативной температуры:

- в дневное время с 5:00 до 0:00 часов – не более чем на 3°С;
- в ночное время с 0:00 до 5:00 часов – не более чем на 5°С;

Внутренние сети канализации проложены открыто по подземному этажу со стояками, выполненными в нишах, расположенных в помещениях санузлов квартир. Для обслуживания и прочистки сетей канализации предусмотрены ревизии.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны:

- содержать в чистоте унитазы, раковины, умывальники и ванны. Ванны необходимо эксплуатировать строго в соответствии с инструкцией производителя;
- при установке электрических водонагревателей, «умных» смесителей, гигиенических душей, систем дополнительной очистки воды и другого дополнительного оборудования предусмотреть монтаж дополнительных обратных клапанов на трубопроводы ХВС и ГВС;
- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры, следить за их надлежащим состоянием;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- оберегать пластиковые трубопроводы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов и царапин;

- для очистки наружной поверхности трубопроводов использовать мягкую ткань или губку, смоченные мыльным раствором. Не применять агрессивные моющие средства;

- при обнаружении неисправностей (протечек) незамедлительно сообщить в диспетчерскую управляющей компании и принять возможные меры к их устранению.

ВНИМАНИЕ!

- Не допускается красить полиэтиленовые и пластиковые трубы систем ХВС, ГВС, канализации, привязывать к ним бельевые верёвки или подвешивать какое-либо оборудование.

- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.

- Не допускается бросать в унитаз песок, землю, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы, средства личной гигиены. Это приведёт к засору системы канализации!

- Не допускается применять для очистки поверхности полиэтиленовых и пластиковых трубопроводов металлические щетки и другие абразивные вещества.

- Не допускается использовать санитарные приборы при наличии засора в канализационной сети.

4.3 Система подачи очищенной воды («третий кран»)

Жилой комплекс «Футуро» оснащен централизованной системой подачи очищенной воды в каждую квартиру («третий кран»). Система представляет собой отдельную сеть трубопроводов, вода в которую поступает через современную многоступенчатую станцию водоочистки, расположенную в техническом подполье жилого дома и работающую по принципу обратного осмоса (как и бытовые обратноосмотические фильтры).

Станция водоочистки состоит из нескольких модулей, работающих в автоматическом режиме, и обеспечивает гарантированное снижение общего загрязнения водопроводной воды солями жесткости, железом, марганцем, аммиаком и другими химическими элементами до показателей, значительно превосходящих нормы СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

Кроме того, станция водоочистки улучшает органолептические свойства воды, а также производит дополнительное охлаждение и обеззараживание очищенной воды ультрафиолетом и озонированием, благодаря чему вы можете быть уверены, что в вашу квартиру поступает абсолютно безопасная чистая вода, пригодная для непосредственного употребления и приготовления пищи.

Для учета потребления очищенной воды на распределительных коллекторах системы установлены отдельные индивидуальные приборы учета, не связанные с приборами учета потребления ХВС и ГВС. Распределительные коллекторы и приборы учёта системы «третий кран» располагаются в специальном щите, совмещённом с щитом пожарных кранов на каждом жилом этаже.

Регулярное обслуживание централизованной станции водоочистки, в том числе замена фильтрующих элементов, производится квалифицированными специалистами в соответствии с регламентом производителя.

4.4 Отопление

В жилом доме смонтирована двухтрубная система отопления (подающий и обратный трубопроводы), обеспечивающая постоянную циркуляцию теплоносителя и поддержание заданной температуры всех отопительных приборов (радиаторов).

Теплоноситель в жилой дом поступает от централизованной системы теплоснабжения города Тюмени. Способ подключения системы теплоснабжения жилого дома – независимый, посредством пластинчатых теплообменников.

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления производится автоматически по заданному температурному графику исходя из температуры наружного воздуха – чем холоднее на улице, тем горячее приборы отопления.

Оборудование системы теплоснабжения располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен на подземном этаже жилого дома. Горизонтальная разводка от распределительных коллекторов, которые расположены на каждом жилом этаже в техническом помещении, до приборов отопления в квартирах выполнена в стяжке пола металлопластиковыми трубами в защитной изоляции.

На распределительных коллекторах размещены индивидуальные приборы учета потребляемого тепла, которые в автоматическом режиме через сеть телеметрии передают показания в диспетчерскую управляющей компании.

В соответствии с ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые многоквартирные. Параметры микроклимата в помещениях» оптимальный температурно-влажностный режим в помещениях жилых зданий должен соответствовать значениям, приведенным в таблице 3.

Рекомендации по эксплуатации системы отопления:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления рекомендуется очищать их от пыли.

- Запорная арматура системы отопления квартиры находится в техническом помещении на каждом жилом этаже.

- При начале отопительного сезона, а также при обнаружении неравномерного прогрева отопительных приборов, требуется произвести удаление воздуха, препятствующего нормальной циркуляции теплоносителя через отопительный прибор. Для этих целей все отопительные приборы снабжены краном Маевского, который позволяет легко выпустить скопившийся в отопительном приборе воздух.

- В течение отопительного сезона не накрывайте отопительные приборы (конвекторы) плёнками, тканью и другими вещами, а также не снимайте с отопительных приборов защитные экраны, т. к. это существенно снизит теплоотдачу отопительного прибора, нарушит конвекцию теплого воздуха в помещении, что приведёт к охлаждению ограждающих конструкций (стен, окон) до температуры «точки росы» и выпадению на них конденсата. Для регулирования теплоотдачи отопительного прибора всегда используйте терморегулятор!

- Не допускайте приложения значительных нагрузок на приборы отопления (например, на них нельзя сидеть, вставать ногами и т. д.). Не позволяйте детям использовать отопительные приборы для игр!

- Не производите замену отопительных приборов без согласования с управляющей компанией. Отопительные приборы в квартире (нежилом помещении) являются частью единой общедомовой системы отопления, их параметры подобраны для обеспечения равномерной и сбалансированной работы всей системы. Не допускается самовольное увеличение площади отопительных приборов и (или) их количества!

- Не закрывайте отопительные приборы фальш-стенами или другими конструкциями – это приведет к нарушению конвекции теплого воздуха в помещении и снизит эффективность работы отопительных приборов.

- Не устанавливайте слишком широкие подоконные доски, которые будут полностью перекрывать отопительный прибор – это перекроет доступ теплого воздуха к окну, его охлаждению до «точки росы» и постоянному выпадению на окне конденсата. Подоконная доска не должна перекрывать отопительный прибор более чем наполовину.

Если дизайнерские решения требуют применения нестандартно широких подоконников, в них необходимо предусмотреть отверстия (вентиляционные решетки) над отопительным прибором для обеспечения правильной конвекции теплого воздуха.

- Поддерживайте температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 20°С в жилых комнатах и 18°С в кухне, а также следите за относительной влажностью в помещениях – она не должна превышать 60%.

ВНИМАНИЕ!

Многие процессы нормальной жизнедеятельности человека приводят к повышению относительной влажности воздуха в помещениях (приготовление пищи, прием душа или ванны, сушка белья, мытье полов и т. д.).
Длительная повышенная влажность в помещениях может приводить к образованию конденсата на ограждающих конструкциях (окнах, стенах), их намоканию и впоследствии к образованию грибка и плесени.
Регулярно проветривайте помещения! Особенно после проведения влажной уборки, при активном приготовлении пищи, сушке белья!

Таблица 3

Период года	Наименование помещения Наименование помещения	Температура воздуха, °С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
		оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная, не более	допустимая, не более
Холодный	Жилая комната	21-23	20-24	45-30	60	0,15	0,20
	Жилая комната (угловая)	22-24	22-26	45-30	60	0,15	0,20
	Кухня	19-21	18-26	н/н	н/н	0,15	0,20
	Туалет	19-21	18-26	н/н	н/н	0,15	0,20
	Ванная, совмещенный санузел	24-26	18-26	н/н	н/н	0,15	0,20
	Межквартирный коридор	18-20	16-22	45-30	60	н/н	н/н
	Вестибюль, лестничная клетка	16 - 18	14-20	н/н	н/н	н/н	н/н
	Кладовые	16-18	12-22	н/н	н/н	н/н	н/н
Теплый	Жилая комната	22-25	20-28	60-30	65	0,20	0,30

*н/н – показатель не нормируется
Примечания:
Холодный (отопительный) период года – период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха +8°С и ниже.
Теплый период года – период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха выше +8°С.

4.5 Вентиляция

В вашем многоквартирном доме предусмотрена система приточно-вытяжной вентиляции.

Для удаления воздуха предусмотрены вентиляционные каналы, вытяжные отверстия (решетки) которых расположены в санузлах. Приток свежего воздуха осуществляется через регулируемые (открывающиеся) створки окон.

Принцип работы системы с естественным побуждением основан на двух эффектах:

- ***конвекция:*** теплый воздух, находящийся в помещениях, имеет меньшую плотность, чем холодный воздух снаружи, благодаря этому теплый воздух поднимается вверх и через систему вытяжных решеток и вертикальных вентиляционных каналов выводится наружу;
- ***разность атмосферного давления на разной высоте от уровня земли:*** вентиляционные каналы выведены на крышу жилого дома, что создает разницу в атмосферном давлении между вытяжной решеткой в вашей квартире (давление выше) и выходом вентиляционного канала на крыше (давление ниже), благодаря чему воздух стремится в зону с более низким давлением и удаляется через вентиляционные каналы.

Установка принудительных вентиляторов в квартирах СТРОГО ЗАПРЕЩЕНА!

Современные алюминиевые окна и противопожарная входная дверь, установленные в вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии практически не пропускают воздух. При плотно закрытых окнах и входной двери приток воздуха в помещения отсутствует, и система вентиляции не будет работать должным образом.

ВНИМАНИЕ!

Для корректной работы приточно-вытяжной вентиляции важно обеспечить постоянный приток свежего воздуха в помещения. Постоянно используйте режим «микропроветривания» хотя бы на нескольких открывающихся створках окон, регулярно проветривайте помещения.

Система вентиляции жилого дома, в том числе сечения вентиляционных каналов, запроектированы с учетом обеспечения требуемой кратности воздухообмена во всех помещениях жилого дома и сбалансированной работы в любой период года.

СТРОГО ЗАПРЕЩАЕТСЯ подключение кухонных вытяжек и установка принудительных вентиляторов вместо вентиляционных решеток вытяжной вентиляции.

Это приведёт к разбалансировке системы вентиляции – нерасчетный объем воздуха, принудительно подаваемый в вентиляционный канал, может превысить его пропускную способность, и удаляемый из вашей квартиры воздух начнёт поступать в квартиры ваших соседей.

При обнаружении неправильной работы системы вентиляции (отсутствие тяги при открытых окнах, посторонние запахи из вытяжных решеток и др.) обратитесь в управляющую компанию!

4.6 Лифты

Для обеспечения вашего комфорта жилой дом оборудован современными и бесшумными лифтами, соответствующими самым жестким международным стандартам безопасности:

в 23-этажной жилой секции предусмотрено 3 лифта, один из которых оборудован режимом перевозки пожарных подразделений;

в 14-этажной жилой секции предусмотрено 2 лифта, один из которых оборудован режимом перевозки пожарных подразделений.

Для обеспечения вашей безопасности все лифты оборудованы следующими системами:

- *резервирование канатной системы* (канатная система лифта состоит из не менее трёх стальных тросов, каждый из которых может самостоятельно удержать полностью загруженную кабину лифта);
- *продуманная система запирания дверей* (автоматические открытие дверей кабины возможно только на этаже, когда зазор между полом кабины и полом этажа не превышает 15 см);
- *ограничитель скорости кабины лифта* (непрерывно контролирует скорость движения кабины и не допускает её превышение более чем на 15% от установленного норматива);
- *ловитель кабины лифта* (синхронизирован с ограничителем скорости кабины и надежно остановит кабину, если скорость кабины лифта по каким-то причинам превысит нормативную более чем на 15%);
- *буферные амортизаторы в приямке лифтовой шахты* (безопасно остановят кабину лифта, погасив всю кинетическую энергию, в случае если неисправность произойдет на уровне 1 этажа и кабина лифта не успеет набрать скорость, необходимую для срабатывания других элементов безопасности).

Все кабины лифтов оборудованы двусторонней связью с диспетчерской службой. В случае нештатной остановки кабины лифта или иной неисправности нажмите кнопку «ВЫЗОВ» на панели лифта и следуйте инструкциям, полученным от диспетчера. Если диспетчер не сможет удаленно восстановить работу лифта, он направит к вам аварийную службу для восстановления работоспособности лифта или обеспечения безопасной эвакуации из кабины лифта.

Кабина лифта оборудована вентиляционными отверстиями, а шахта лифта постоянно вентилируется, поэтому не нужно бояться, что в кабине лифта закончится воздух. Спокойно дождитесь прибытия аварийной службы!

В соответствии с нормативными требованиями (ГОСТ Р 55964-2014) аварийная служба должна эвакуировать людей из застрявшего лифта в течение 30 минут с момента поступления вызова.

Конструкция лифтов обеспечивает возможность безопасной эвакуации людей из кабины в случае его неисправности или прекращения подачи электроэнергии. Эвакуация производится обслуживающим персоналом (сотрудниками аварийной службы), обученным методикам безопасной эвакуации людей.

Самостоятельное открывание дверей лифта и покидание кабины лифта в случае его неисправности недопустимо! Лифт может в любой момент неожиданно начать движение!

ВНИМАНИЕ!

Во время пожара или другой чрезвычайной ситуации пользоваться лифтами запрещено!

В случае срабатывания пожарной сигнализации лифты переходят в режим «Пожарная опасность», закрывают двери и начинают движение на первый этаж. По прибытии на первый этаж лифты автоматически откроют двери и останутся в таком положении до снятия режима «Пожарная опасность». В указанном режиме лифт не будет реагировать на кнопки вызова на этажах, как и на кнопки на панели в кабине лифта.

Очень важную роль в обеспечении безопасности лифтового оборудования играет ваша бдительность!

Сообщите в управляющую компанию или диспетчеру через кнопку «ВЫЗОВ» в кабине лифта, если столкнулись со следующими ситуациями:

- кабина лифта вибрирует при движении;
- при движении кабины лифта присутствуют посторонние металлические звуки (скрип, скрежет и т. д.);
- остановка кабины лифта происходит не точно на уровне пола этажа (зазор составляет более 3,5 см.);
- кабина лифта движется рывками;
- при движении кабины лифта происходят заметные колебания из стороны в сторону.

5. Санитарно-эпидемиологические требования

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-эпидемиологических правил и норм:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и др. предметов домашнего обихода только в специально отведенных местах.

Общие рекомендации:

- при просмотре телевизора, прослушивании музыки и игре на музыкальных инструментах обеспечивайте приемлемый уровень громкости, не нарушающий покоя ваших соседей;

В соответствии с Законом Тюменской области от 29.03.2022 г. № 3 запрещается нарушение тишины и покоя граждан в периоды с 22 до 8 часов в будние дни, с 22 часов до 9 часов в выходные и нерабочие праздничные дни, а также с 13 до 15 часов ежедневно!

- при содержании в квартире домашних животных обеспечивайте соблюдение санитарно-гигиенических и ветеринарных правил;

Содержание на террасах животных, птиц и пчел запрещено!

- бережно относитесь к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдайте правила содержания придомовой территории, не допускайте её загрязнения;

- не храните в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, имеющие стойкий неприятный запах и (или) загрязняющие воздух;

- не курите в лифтах и местах общего пользования: подъездах, лифтовых холлах, на лестничных клетках, подземной автостоянке, блоках кладовых, а также на расстоянии менее пятнадцати метров от входов в подъезды и на детских площадках.

В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 23.02.2013 г. № 15-ФЗ курение в указанных местах запрещено. За нарушение указанного запрета предусмотрена административная ответственность!

- в первые два года эксплуатации жилого дома старайтесь не располагать громоздкую мебель вплотную к наружным стенам в квартире. Это необходимо для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен. *(Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170)*

- не производите на придомовой территории мойку и обслуживание автомобилей, не сливайте технические жидкости;

- не производите в квартире работ и не совершайте иных действий, которые могут привести к причинению ущерба соседним жилым и нежилым помещениям или нарушить нормальный режим проживания в других квартирах.

6. Требования пожарной безопасности

6.1 Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

- Необходимо постоянно следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью штепсельных розеток, вилок и шнуров, выключателей.
- Запрещается завязывать электрические провода и шнуры в узлы, соединять при помощи скруток, заклеивать обоями или закрывать элементами горючей отделки.
- Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной защитной изоляцией.
- Запрещается использование «тройников» для подключения к одной штепсельной розетке нескольких потребителей тока, имеющих большую потребляемую мощность (электрических плиток, утюгов, электрических обогревателей, электроинструмента). Это может привести к сильному нагреву кабельной линии, повреждению её изоляции и короткому замыканию.
- Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В.
- Запрещается закреплять электрические провода и шнуры на водопроводных трубах и приборах отопления.
- Используйте только сертифицированное и исправное электрооборудование.
- Помните, что автоматические выключатели, установленные в квартирном электрическом щите, надежно защищают от коротких замыканий, но не сработают при наличии плохого контакта, например в неисправной штепсельной розетке, который может привести к возгоранию.
- Не позволяйте детям трогать острыми предметами или руками открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также не позволяйте включать электроприборы в отсутствие взрослых.
- При наличии маленьких детей рекомендуется оборудовать все штепсельные розетки специальными заглушками.
- Электрические обогреватели и другие нагревательные приборы перед их включением в сеть должны быть установлены на подставки из негорючих материалов.
- Запрещается оставлять включенные электроприборы без присмотра, особенно высокотемпературные (электрочайники, кипятильники, обогреватели, паяльники, электроплитки).
- Следите, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластиковые плафоны, деревянные детали мебели и др.) ни при каких обстоятельствах не касались нагретых поверхностей электроприборов.
- Запрещается накрывать светильники и лампы накаливания бумагой, тканью и другими горючими материалами.
- Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

6.2 Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре

Ваш дом оборудован современной системой автоматической пожарной сигнализации, включающей в себя средства обнаружения пожара, средства оповещения людей о пожаре, а также автоматическое управление системами противодымной вентиляции при пожаре. Кроме того, места общего пользования на первом и втором этажах, а также подземная автостоянка оборудованы автоматической системой пожаротушения.

Во всех помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены адресные оптико-электронные дымовые пожарные извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма.

Указанное оборудование направлено на обеспечение вашей безопасности и безопасности всех жильцов дома! Его демонтаж приведет к неисправности системы автоматической пожарной сигнализации и снижению уровня пожарной безопасности жилого дома!

Все пожарные извещатели подключены к этажным приемным приборам, которые в свою очередь подключены к централизованному пульту контроля и управления и контрольно-пусковому блоку. При срабатывании системы автоматической пожарной сигнализации сигнал передается на диспетчерский пункт обслуживающей организации, а также происходит включение системы оповещения о пожаре, включающей в себя световые и звуковые оповещатели, расположенные в местах общего пользования жилого дома, системы противодымной вентиляции и, при необходимости, системы автоматического пожаротушения в зависимости от помещения, в котором сработала пожарная сигнализация.

ВНИМАНИЕ!

При нарушении условий эксплуатации средств пожарной безопасности, установленных в квартире в соответствии с проектной документацией, материальная и уголовная ответственность в случае пожара возлагается на лиц, допустивших указанные нарушения!

Требования по эксплуатации установленного оборудования автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре:

- Запрещается самовольно перемещать/демонтировать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектной документацией и нормами пожарной безопасности.
- Запрещается нарушать работоспособность системы (удаление извещателей, датчиков, платформ, отключение линий связи).
- Запрещается создавать условия, при которых нарушится работоспособность пожарных извещателей, в т. ч. закрывать их натяжными (подвесными) потолками, демонтировать.
- Необходимо обеспечивать доступ сотрудникам управляющей компании для проведения регламентных и ремонтных работ на элементах системы.
- Необходимо своевременно сообщать управляющей компании о проблемах с системой пожарной сигнализации и оповещения о пожаре, о неисправностях оборудования пожаротушения.
- До выполнения ремонтных работ в квартире необходимо получить разрешение от управляющей компании, эксплуатирующей системы пожарной сигнализации и оповещения о пожаре.
- Запрещается использовать оборудование систем пожарной сигнализации, оповещения о пожаре и оборудование пожаротушения не по назначению.

Для удаления продуктов горения в случае пожара жилой дом оборудован системой противодымной вентиляции, которая активируется автоматически при срабатывании пожарной сигнализации. Система противодымной вентиляции обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, достаточного для эвакуации в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара.

Противодымная вентиляция снабжена мощными вентиляторными установками и не предназначена для иных целей, кроме защиты людей в случае пожара. Работа системы сопровождается повышенным шумом.

Пожарную сигнализацию, систему противодымной вентиляции и систему пожаротушения можно активировать вручную, используя ручные пожарные извещатели, расположенные в местах общего пользования на каждом этаже.

Использовать указанные извещатели следует только в случае реальной пожарной опасности!

7. Переоборудование и перепланировка квартир

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир и нежилых помещений:
- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, пилонов, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных стен и т. д.);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к нарушению нормального функционирования инженерных систем жилого дома;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов жилого дома;
- не отвечающие требованиям пожарной безопасности, предъявляемым к жилым домам;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома;
- направленные на использование квартиры в качестве нежилого помещения без предварительного перевода ее в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

Лица, нарушившие установленный порядок переоборудования и перепланировки квартир и нежилых помещений, могут быть привлечены к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

8. Правила пользования индивидуальными кладовыми

На подземном этаже жилого дома располагаются блоки кладовых, в которых расположены индивидуальные кладовые для жильцов.

Индивидуальная кладовая является отдельным объектом недвижимости (нежилое помещение), право собственности на индивидуальную кладовую оформляется отдельно и никак не связано с правом собственности на квартиру.

Собственнику или арендатору индивидуальной кладовой запрещается:

- блокировать, перекрывать входы/выходы из кладовых помещений;
- загромождать и засорять кладовые помещения;
- курить и распивать спиртные напитки в кладовых помещениях;
- хранить в кладовых предметы и вещества с резким запахом, загрязняющие воздух, а также взрывчатые, токсичные, легковоспламеняющиеся, горючие и иные опасные вещества и предметы;
- выполнять действия, приводящие к порче смежных помещений, а также мест общего пользования;
- пользоваться в кладовых звуковоспроизводящими устройствами;
- изменять назначение помещения кладовой;
- обустраивать в помещении кладовой мастерские или использовать для ведения прочей хозяйственной деятельности;
- самовольно устанавливать в помещении кладовой розетки;
- нарушать работу систем пожарной безопасности, контроля доступа и видеонаблюдения;
- производить переустройство и перепланировку помещения кладовой;
- производить замену дверей в кладовую.

ВНИМАНИЕ!

Помещения кладовых не предназначены для постоянного или временного проживания!

ВНИМАНИЕ!

Так как кладовые находятся на подземном этаже жилого дома, по которому проложены магистральные трубопроводы основных инженерных сетей, при аварии на данных сетях существует риск временного подтопления помещений кладовых.
Рекомендуется осуществлять хранение вещей, которые могут быть повреждены в результате воздействия воды, на высоте не менее 30 см от уровня пола (на стеллажах, полках, подвесах и т. д.).

ВНИМАНИЕ!

Если вы планируете повесить что-либо на стены или потолок в помещении кладовой, выбирайте оптимально подходящий для этого способ и тип крепежа!

9. Правила пользования машино-местами в подземном паркинге

Пользование подземным паркингом должно осуществляться с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих и пользующихся машино-местами, жилыми и (или) нежилыми помещениями в многоквартирном доме, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящей Инструкции.

На территорию подземной автостоянки не допускаются:

- транспортные средства, максимальные габариты которых (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов – багажника, антенны, рейлингов и т. д. или перевозимых грузов) превышают 2,2 метра по высоте и 2,0 метра по ширине;
- транспортные средства, максимальная разрешенная масса которых превышает 3500 кг и (или) число сидячих мест которых, помимо места водителя, превышает восемь.

Машино-место в паркинге может быть использовано исключительно для парковки и хранения транспортного средства. Использовать машино-место для складирования или в иных целях запрещено!

Парковка транспортных средств в местах прохода людей, проезда транспорта, а также в любых других местах, кроме специально выделенных машино-мест, обозначенных разметкой, ЗАПРЕЩЕНА!

На территории подземного паркинга ЗАПРЕЩЕНО:

- курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических средств;
- мойка транспортных средств;
- парковка одного транспортного средства более чем на одном машино-месте;
- парковка на одно машино-место более чем одного автомобиля или мотоцикла;
- ремонт, техническое обслуживание транспортных средств (замена технических жидкостей, масел, аккумуляторов, колёс и т.п.);
- заправка транспортных средств;
- пользование открытым огнём, в т.ч. в качестве источника света или для подогрева двигателя;
- вождение транспортных средств лицами, не имеющими права управления транспортными средствами;
- хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, авторезины, негорючих веществ в сгораемой упаковке.

Размещение транспортного средства на территории подземного паркинга не является заключением договора хранения. Управляющая компания не несёт ответственности за сохранность транспортных средств или иного имущества, размещенного на территории подземного паркинга.

Не допускается разделение машино-мест перегородками на отдельные боксы, а также оборудование любыми другими ограждающими устройствами, не предусмотренными проектной документацией на многоквартирный жилой дом.

На территории подземного паркинга запрещается производить какие-либо строительно-монтажные работы или ремонтные работы, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо строительные конструкции, инженерное оборудование или системы.

Максимальная скорость движения транспортных средств по территории подземного паркинга составляет 5 км/ч. Движение необходимо осуществлять строго в соответствии с нанесённой разметкой.

Приоритетом на территории паркинга во всех случаях обладают пешеходы.

Не допускается стоянка транспортных средств в подземном паркинге с работающим двигателем.

Если вы являетесь пользователем полностью электрического или гибридного автомобиля, вы можете обратиться в Управляющую компанию с запросом на установку у вашего машино-места зарядной станции.

10. Кондиционирование

При необходимости системы кондиционирования жилых и нежилых помещений монтируются собственниками помещений самостоятельно.

Для размещения наружных блоков кондиционеров на каждом этаже жилого дома предусмотрены специальные уличные корзины, закрытые декоративными решетками.

Работы по монтажу систем кондиционирования должны выполняться специализированными подрядными организациями, обладающими необходимой квалификацией, инструментом и оборудованием.

Сброс дренажа от внутреннего блока кондиционера предусмотрен за корзиной кондиционера. Монтаж должен производиться специализированной организацией, устанавливающей кондиционер.

Для квартир, оборудованных витражным остеклением, необходимо предусмотреть при устройстве сетей хозбытовой канализации сброс дренажа от внутреннего блока в стояк хозбытовой канализации расположенной в квартире. Размещение наружного блока предусмотрено в специальной лоджии на этаже.

Вывод сброса дренажа внутренних блоков на улицу ЗАПРЕЩЕН!

Категорически запрещается размещение наружных блоков кондиционеров в любых других местах на фасаде жилого дома, кроме специально предусмотренных для этих целей корзин и лоджий.

(Постановление Администрации города Тюмени от 30 августа 2019 года № 162-пк «Об утверждении Требований к внешнему виду фасадов зданий, строений, сооружений на территории города Тюмени, Порядка выявления, демонтажа дополнительного оборудования, элементов и устройств, не соответствующих Требованиям к внешнему виду фасадов зданий, строений, сооружений на территории города Тюмени»)

11. Гарантийные сроки

Застройщик подтверждает, что по потребительским характеристикам и качеству многоквартирный жилой дом (далее – Дом) и расположенные в нем жилые и нежилые помещения полностью соответствуют требованиям проектной документации на строительство Дома, получившей положительное заключение экспертизы, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

Застройщик обязуется в соответствии с требованиями статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) устранять за свой счет недостатки, причиной которых являются нарушения, допущенные при строительстве Дома, и выявленные (проявившиеся) в течение гарантийного срока, который составляет:

- на объект долевого строительства в целом, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ и входящих в состав такого объекта элементов отделки – в соответствии с договором, но не менее 3 лет;
- на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства – в соответствии с договором, но не менее 3 лет;
- на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящие в состав такого объекта элементы отделки – в соответствии с договором, но не менее одного года.

Гарантийный срок на комплектующие жилого (нежилого) помещения и мест общего пользования устанавливается в соответствии с паспортом завода-изготовителя (индивидуальные приборы учета воды, тепла и электроэнергии, смесители, запорная арматура, гибкие подводки, автоматические выключатели, арматура смывных бачков, лампы накаливания и другие осветительные приборы, фурнитура дверей и окон).

Гарантийные обязательства Застройщика не распространяются на механические повреждения комплектующих и повреждения, возникшие в результате их естественного износа.

Регламентные работы, связанные с эксплуатацией и обслуживанием инженерных систем и оборудования (протягивание резьбовых соединений, замена расходных материалов, настройка и регулировка оборудования и систем и др.), не входят в гарантийные обязательства Застройщика и выполняются собственниками самостоятельно либо с привлечением обслуживающей организации.

Исчерпывающий перечень недостатков (дефектов), по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке жилого (нежилого) помещения в акте приемки-передачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа жилого (нежилого) помещения;
- недостатки (дефекты), которые возникли в результате нарушения собственником требований нормативно-технических регламентов, проектной документации на Дом, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации жилого (нежилого) помещения, в том числе отраженных в настоящей инструкции;

- недостатки (дефекты), вызванные ненадлежащим ремонтом жилого (нежилого) помещения, выполненным собственником самостоятельно или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты), связанные с материалами, приобретенными собственником самостоятельно (обои, краска, напольные покрытия, санитарно-технические приборы, оборудование и пр.);
- естественный износ уплотнителей окон, дверей, уплотнительных прокладок сантехнического оборудования;
- 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 жилого (нежилого) помещения;
- недостатки (дефекты), возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ и работ по обслуживанию, необходимых для нормального функционирования оборудования и инженерных систем;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатации жилого (нежилого) помещения и инженерных сетей (например, заклеивание решеток вытяжной вентиляции);
- недостатки (дефекты), возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства жилого (нежилого) помещения, выполненной собственником самостоятельно или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты), вызванные действием обстоятельств непреодолимой сил (форс-мажор);
- «надуманные» недостатки (дефекты), вызванные необоснованным завышением требований к качеству, не основанном на нормативно-технической документации;
- недостатки (дефекты), выявленные по истечении гарантийного срока.

ВНИМАНИЕ!

Гарантия Застройщика не распространяется на усадочные трещины, появившиеся на отделочных слоях в период естественной осадки строительных конструкций, срок которой составляет 3 года с момента постройки Дома.
Усадочные трещины могут появиться, в том числе, в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов: керамзитоблок – монолитный железобетон, керамзитоблок – кирпич, монолитный железобетон – ГКЛ и т. д.

Полезная информация

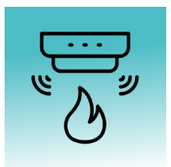
Выбор управляющей компании

newton home всегда рядом.

Управляющая компания newton home будет работать временно,
до проведения голосования собственников по выбору постоянной управляющей компании.

newton home для жителей:
Обеспечиваем исправную работу всех инженерных систем дома

лифтов



пожарной сигнализации

домофонии

и многое другое

Поддерживаем чистоту и порядок на всей территории жилого комплекса круглый год.

Создаем безопасную среду в закрытом дворе при помощи видеонаблюдения.

Мы всегда на связи

Для вашего удобства вы можете получить ответы на важные вопросы в чате с нами.
Просто скачайте наше мобильное приложение, в котором легко можно:

- подать заявку и следить за статусом её выполнения,
- быть в курсе всех новостей и мероприятий,
- оценить качество нашей работы,
- использовать все сервисы управляющей компании — от покупки ключей до услуги сантехников,
- добавлять других пользователей.

для IOS

для Android

почта
newtonhome@newton.ru

Телефон круглосуточной аварийно-диспетчерской службы управляющей компании ООО «Ньютон Хоум»

newton home

+7 (3452) 50-07-13

Сервис и услуги

К вашим услугам всегда:

Инженеры

Электрик

Сантехник

Клиентский менеджер

Аварийная бригада

Расчетный центр

В мобильном приложении вы можете воспользоваться дополнительными платными услугами, разработанными специально для вашего удобства.

Вы можете подать заявку в мобильном приложении,
по телефону и в офисе прямо в доме.

Ответственность управляющей компании

Вентиляция

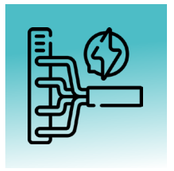
Вентиляционная шахта до вашего вентиляционного отверстия в помещении

Электрика

Общедомовые электрические сети до индивидуального прибора учёта

Домофония

Запирающее устройство: панель вызова, кнопка открывания, замок и доводчик, установленные в местах общего пользования



Слаботочная система

Общедомовой стояк до разъёма подключения проводки собственника

Теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение

Общедомовой стояк, ответвление в квартиру, включая запорный кран и тройник подсоединения канализационных труб

Для ремонта — свои правила

Мы собрали для вас рекомендации и правила, которые помогут поддержать порядок в новом доме, сохранить внешний вид двора и фасадов, а также остаться с соседями в хороших отношениях:

1. Будьте аккуратны и бережливы
   Во время транспортировки оберните строительные материалы пленкой, а мебель — мягкой тканью. А перед квартирой специально положите тряпку.

2. В случае если часть работ, связанных с ремонтом вашей квартиры (распил и подгонка таких материалов, как плитка или ламинат и т. д.), производятся рабочими или вами лично в общем этажном коридоре, вы обязаны привести коридор в порядок после проведения таких работ.
   В противном случае управляющая компания будет вынуждена выписать штраф, чтобы компенсировать затраты на дополнительные работы по уборке общего коридора.

3. Не поцарапайте свои входные двери
   Для этого оберните их защитной пленкой, а для фиксации входных дверей воспользуйтесь фиксатором-стопором, чтобы ваши двери оставались в отличном состоянии. После проведения погрузочно-разгрузочных работ фиксатор необходимо убрать и закрыть дверь.

4. Датчики в квартире
   Датчики пожарной сигнализации подключены к общедомовой системе оповещения. Если при ремонтных и иных строительных работах вам необходимо перенести датчики, то обязательно обратитесь в управляющую компанию.

5. Будьте бдительны, чтобы не устроить пожар
   Не бросайте окурки на землю и предупредите строителей, чтобы они тоже этого не делали. Костры красивей и безопасней в походах, а не в доме.

6. Интернет, домофон и ТВ
   В квартиру кабельные линии прокладываются в конструкции пола и стен из мест общего пользования.

7. Ваши приборы учета — ИПУ
   Уже полностью опломбированы. При вмешательстве в их работу или срыве пломбы управляющая компания составляет акт и выставляет счет за коммунальную услугу по нормативу с повышающим коэффициентом.

8. Вентиляция
   При проведении в квартире особо пыльных работ закройте решетки вентиляции и датчики пожарной сигнализации плёнкой, чтобы исключить попадание в них строительной пыли. Не забудьте открыть решетки и датчики после завершения пыльных работ!
   Установка дополнительных вентиляторов в санузлах и подключение кухонной вытяжки — запрещено. Это может привести к нарушениям функционирования системы вентиляции, и в вашем доме появятся неприятные запахи, плесень или грибок на стенах.

9. Доступ к инженерным сетям
   Не закрывайте и не ограничивайте свободный доступ к стоякам канализации — это необходимо для проведения плановых и и аварийных работ.

10. Канализация не для мусора
    Любой нерастворимый мусор в канализации приводит к засору и аварии в доме. Пожалуйста, используйте мусорные контейнеры, чтобы выбросить ненужное.

Порядок сбора и выброса крупногабаритного и строительного мусора

КГО (крупногабаритные отходы) — это крупные предметы обихода, превышающие в размерах 0,5 м (в высоту, ширину и длину) и строительный мусор.

Крупногабаритный мусор вывозится самостоятельно или через платную заявку в управляющую компанию. После выброса КГО необходимо после себя навести порядок в местах общего пользования.

К КГО относится:

- Мебель (диваны, кровати, шкафы и т. д.)
- Большеразмерная бытовая техника (печи СВЧ, холодильники, стиральные машины и т. д.)
- Компьютеры и оргтехника
- Пластик (канистры, игрушки, плёнка)
- Велосипеды, самокаты, коляски
- Габаритная упаковка (ящики, короба, картонные коробки и т. д.)
- Сантехника (унитазы, ванны, душевые кабины, смесители и т. д.)
- Строительные отходы от текущего ремонта жилых помещений (дверные и оконные рамы, пластиковые панели, перекрытия, балки, провода и т. д.)

Почему нельзя выбрасывать КГО в контейнер для бытовых отходов?

1. Этот мусор не подходит под габариты контейнера и занимает много места.
2. КГО может стать причиной неисправности или поломки прессовочного механизма мусоровоза.

Правила вывоза строительного и крупногабаритного мусора

1. Вывоз осуществляется с использованием спецтранспорта.
2. Мусор должен быть упакован в герметичные мешки, исключающие его просыпание и вываливание.
3. После проведения работ по погрузке и вывозу мусора необходимо произвести уборку лифтового холла на этаже, лифтовой кабины и места погрузки.

В доме предусмотрена мусорокамера — помещение для сбора и временного хранения бытовых отходов в контейнерах. Находится на 1-м этаже, вход со стороны двора.

Как пользоваться:

- Выбрасывайте отходы только в плотно завязанных пакетах (не более 60 л и 15 кг).
- Сортируйте мусор по маркировке контейнеров: бумага/картон, пластик/металл, стекло, смешанные отходы — при наличии соответствующих ёмкостей.
- Пищевые отходы — в смешанные, без лишней жидкости (сливайте бульоны/соусы в раковину до выброса).
- Если контейнер заполнен — используйте соседний, пакеты на полу не оставляйте.
- После использования закрывайте крышки контейнеров и входную дверь мусорокамеры.Завоз строительных материалов, оборудования, мебели организовать через паркинг. (Обращаем внимание: максимальная высота транспортного средства – 2, 20 метра.)
- Соблюдение этих несложных правил позволит поддерживать мусорокамеру в чистоте и сделать пользование ею комфортным для всех жителей.

newton
девелопер