

newton[™]

ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации многоквартирного
дома по адресу: Тюменская область,
город Тюмень, ул. Ветеранов Труда,
дом 36, корпус 1

Застройщик: ООО «СЗ «Суперский»

Управляющая организация: ООО «Ньютон Хоум»

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основная нормативно-техническая документация	3
2. Общие положения	5
3. Сведения об основных конструкциях многоквартирного дома	7
4. Сведения об инженерных системах	11
5. Санитарно-эпидемиологические требования	21
6. Требования пожарной безопасности	22
7. Переоборудование и перепланировка квартир	25
8. Правила пользования индивидуальными кладовыми	26
9. Кондиционирование	27
10. Гарантийные сроки	28
11. Квартиры с отделкой от Застройщика	30

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 30673-2013 «Профили поливинилхлоридные для оконных и дверных блоков. Технические условия».

ГОСТ 30674-2023 «Блоки оконные и балконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия».

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 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 «Суперский» состоит из шести блок-секций и пристроя. Пристрой 2-этажный, примыкает к секции № 1 аркой, жилые секции с первой по шестую переменной этажности (9, 21, 9, 9, 9 и 21 наземный этаж). Под всеми жилыми секциями и пристроем предусмотрен общий подземный этаж, на котором расположены технические помещения для размещения инженерного оборудования и прокладки инженерных сетей, а также индивидуальные кладовые жителей.

На первых этажах жилого комплекса и в 2-этажном пристрое расположены изолированные от жилой части встроенно-пристроенные помещения для размещения общественных организаций, магазинов, объектов по обслуживанию населения.

Двор жилого комплекса является приватной территорией для жителей. Для исключения доступа посторонних лиц доступ во двор осуществляется по ключ-карте как с улицы, так и из подъездов жилого комплекса.

Рядом со двором находится пешеходный бульвар, который доступен для всех жителей и гостей города Тюмени. При строительстве следующих очередей жилого квартала «Суперский», бульвар продолжится в сторону ул. Мельникайте.

Мусоропровод в жилом комплексе не предусмотрен. Для накопления и временного хранения мусора предусмотрены отдельно расположенные контейнерные площадки.

Жилой комплекс оборудован современными и безопасными лифтами – в 21-этажных секциях по 3 лифта, в 9-этажных секциях по 1 лифту.

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 нежилых и жилых 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 помещений). 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.

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, 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, включают 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.

ВНИМАНИЕ! 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

Фундамент жилых секций – монолитная железобетонная фундаментная плита на свайном основании.

Фундамент пристроя – монолитная железобетонная фундаментная плита на естественном основании.

Стены – несущий монолитный железобетонный каркас с заполнением из керамзитобетонных блоков, утеплитель – минераловатные плиты, облицовка навесным вентилируемым фасадом или штукатурным фасадом. Первые два этажа и пристрой – облицовка бетонной плиткой, имитирующая кирпичную кладку. Облицовка стен и потолка арок – алюминиевые композитные панели.

Перекрытия – плоские монолитные железобетонные.

Кровля – плоская совмещенная, частично эксплуатируемая с устройством террас.

Гидроизолирующий слой кровли выполнен из долговечной ПВХ-мембраны, покрытой слоем балласта из щебня. Покрытие участков кровли, примыкающих к более высоким секциям, выполнено из негорючих материалов.

Парапеты – монолитные железобетонные, покрыты окрашенной оцинкованной сталью.

Окна – двухкамерный энергоэффективный стеклопакет в поливинилхлоридном профиле или двухкамерный энергоэффективный стеклопакет в алюминиевом (теплом) профиле. Наружное стекло – многофункциональное энергоэффективное.

Витражные конструкции – алюминиевый (теплый) профиль с двухкамерным стеклопакетом. Витражные двери – алюминиевый (теплый) профиль, наружные – двухкамерный стеклопакет, внутренние – однокамерный стеклопакет.

3.2. Окна и температурно-влажностный режим помещений

Современные пластиковые (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 ПВХ и 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 пластиковых и 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 пластиковые и 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 пластиковых 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 (кроме переключения режимов зима/лето) и смене фурнитуры, а также снятию и установке открывающихся створок и стеклопакетов должны выполняться только специалистами, имеющими соответствующую квалификацию.

Оконная фурнитура

Фурнитура пластиковых и алюминиевых окон служит для обеспечения открывания и закрывания створок. Для её правильной и долговечной работы необходимо соблюдать правила эксплуатации:

Положение ручки:

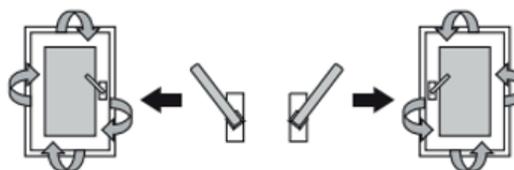
1. Откидной режим

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



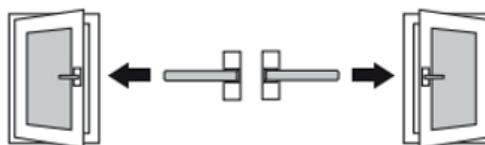
2. Режим проветривания

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 стального листа толщиной 1,2 мм с полимерно-порошковой окраской.

Дверная коробка закрытого типа с толщиной металла 1,2 мм.

Внутреннее заполнение дверей выполнено из минераловатных плит с ребрами жесткости и листов ГКЛ, общая толщина полотна дверей составляет 63 мм.

Двери оснащены двумя контурами уплотнения в притворе из эластичной резины, а также дополнительной термоуплотняющейся лентой. Для повышения взломостойкости двери оснащены противосъемными ригелями со стороны петель.

Входные двери оснащены высококачественной фурнитурой:

Замок основной – замок цилиндрический Гардиан 32.11 с защёлкой и нажимной ручкой. Цилиндрический механизм ключ/вертушка.

Замок дополнительный – замок цилиндрический Гардиан 32.01. Цилиндрический механизм ключ/ключ.

Все двери оснащены огнестойким смотровым глазком и броненакладками на цилиндрических механизмах.

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

Входная группа включает в себя несколько элементов, к каждому из которых строительные, санитарно-гигиенические, архитектурные и другие нормы предъявляют особые требования. Входная площадка – на входной площадке должно быть предусмотрено место для размещения коляски размером не менее 1,2х1,2 м.

Тамбур – 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.

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

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 рН-нейтральное неабразивное моющее средство и чистую тряпку.

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

Вид работ	Специалист сервисной службы	Конечный 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	Разрешено
Очистка и смазка подвижных и неподвижных элементов фурнитуры	Разрешено	Разрешено

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 выполнены изолированными медными кабелями. Для исключения повреждения кабельных линий в квартире, проложенных в слое штукатурки, перед сверлением отверстий необходимо запросить в управляющей компании исполнительную схему прокладки кабелей, либо определить места их прохода специальным оборудованием для поиска скрытой проводки.

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

Сечение жилы кабеля, мм	Медные жилы кабеля, при напряжении 220 В	
	Ток, А	Мощность, кВт
1,5	16	4,1
2,5	27	5,9
4	38	8,3
6	46	10,1

ВНИМАНИЕ! РЕМОНТ ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЯ И ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ ДОЛЖЕН ПРОИЗВОДИТЬ ТОЛЬКО КВАЛИФИЦИРОВАННЫЙ ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЙ ПЕРСОНАЛ!

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ В КВАРТИРЕ

Обеспечение электроэнергией квартир осуществляется кабелем от этажных щитов, который проложен по стенам МОП и/или в стяжке пола в гофрированной трубе. Индивидуальные приборы учета электроэнергии расположены в этажном щите и подключены к системе контроля и управления энергоресурсами посредством телеметрии. Приборы учета самостоятельно передают показания в диспетчерскую управляющей компании для формирования квитанций за потребленную электроэнергию.

Квартирный щит находится в прихожей вашей квартиры и снабжен автоматическими выключателями, предназначенными для защиты электрооборудования от токов короткого замыкания, а также управления групповыми сетями. В каждом квартирном щите находится схема (информационные надписи), которая указывает назначение автоматических выключателей.

Для защиты людей от поражения электрическим током на все розеточные группы установлены дифференциальные автоматические выключатели, обеспечивающие отключение групповой сети не только при коротком замыкании, но и при возникновении утечки тока. Розеточная групповая сеть выполнена кабелем ВВГнг-LS 3x2,5 мм². Номинал автоматического дифференциального выключателя в квартирном щите 25А 30 мА.

Все штепсельные розетки в квартире оснащены третьим заземляющим контактом, который подсоединен к заземляющей шине квартирному щита отдельной (заземляющей) жилой электрического кабеля.

Для управления освещением в квартире предусмотрены встраиваемые выключатели. Группы освещения выполнены кабелем ВВГнг-LS 3x1,5 мм². Номинал автоматического выключателя в квартирном щите 16А.

Для питания электрической варочной панели (электроплиты) предусмотрена отдельная кабельная линия, выполненная кабелем ВВГнг-LS 3x6 мм². Номинал автоматического выключателя в квартирном щите 32А.

В квартирах предусмотрена система дополнительного уравнивания потенциалов (ДУП), которая служит для защиты от поражения людей электрическим током в результате повреждения изоляции кабельных линий или электроприёмников. ДУП выполнена проводом ПВ 1x4 от заземляющей шины квартирному щита и включает в себя распределительную коробку в ванной комнате для подключения корпусов стиральных и сушильных машин, ванн, выполненных из токопроводящих материалов, и других токопроводящих частей, находящихся в открытом доступе. Кроме того, отдельным проводом к заземляющей шине подсоединяется входная дверь.

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 реле времени, 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 либо в инженерном помещении (если такое предусмотрено), на каждом жилом этаже. В этажном щите расположены также сети связи (домофония, телефония, интернет, телеметрия) и сети автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре. 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.

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 нижней разводкой (магистральные трубопроводы), проложенной открыто в техническом подполье и по групповым стоякам, расположенным в местах общего пользования в специальных нишах или инженерных помещениях. 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.

Для обеспечения беспрепятственного доступа к трубопроводам для осмотра и обслуживания подводка трубопроводов водоснабжения к квартирам осуществляется открыто в пространстве подшивного потолка общеквартирного коридора (п.8.9 СП 30.13330.2020). Ввод трубопроводов ХВС, ГВС и очищенной воды в квартиры осуществлен под потолком над входной дверью. 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 техподполью 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 «Суперский» 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 помещении цокольного этажа 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 норм 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. Показания приборов учета потребления очищенной воды в автоматическом режиме через сеть телеметрии передаются в диспетчерскую управляющей компании.

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

Подключение системы подачи очищенной воды является подключение дополнительной платной услуги. За подробной информацией обратитесь в обслуживающую организацию.

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 отдельно стоящей газовой котельной, расположенной в удалении от жилого дома на территории большой плоскостной парковки, предназначенной для жителей и гостей ЖК «Суперский». 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 этаже в специальных нишах, до приборов отопления в квартирах выполнена в стяжке пола металлопластиковыми трубами в защитной изоляции. В квартирах на поверхности стяжки пола краской нанесена трассировка трубопроводов отопления для предотвращения их повреждения при проведении отделочных и ремонтных работ.

На приборах отопления (радиаторах) установлены терморегуляторы, позволяющие регулировать теплоотдачу каждого отдельного радиатора для обеспечения комфортной температуры в жилом помещении.

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

Период года	Наименование помещений	Температура воздуха, град. 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

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:

*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.

Рекомендации по эксплуатации системы отопления:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления рекомендуется очищать их от пыли.
- 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 на половину. 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 в последствии к образованию грибка и плесени.

Регулярно проветривайте помещения! Особенно после проведения влажной уборки, при активном приготовлении пищи, сушке белья!

4.5. Вентиляция

В вашем многоквартирном доме предусмотрена система приточно-вытяжной вентиляции с естественным побуждением. Для удаления воздуха предусмотрены вентиляционные каналы, вытяжные отверстия (решетки) которых расположены в санузлах и кухнях квартир. Приток свежего воздуха осуществляется через регулируемые (открывающиеся) створки окон.

Принцип работы данной системы 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.

На последних этажах жилого дома действие этого эффекта минимально, поэтому для обеспечения работы системы вентиляции в квартирах на последних этажах вместо вытяжных решеток предусмотрена установка принудительных вентиляторов.

Установка принудительных вентиляторов в квартирах на других этажах жилого дома СТРОГО ЗАПРЕЩЕНА!

Современные пластиковые (алюминиевые) окна и 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 (кроме квартир на последних этажах) 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 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 торговой марки SJEC, соответствующими самым жестким международным стандартам безопасности:

- в 21-этажных жилых секциях предусмотрено по 3 лифта, один из которых оборудован режимом перевозки пожарных подразделений;
- в 9-этажных жилых секциях предусмотрено по 1 лифту, каждый из которых оборудован режимом перевозки пожарных подразделений.

Для обеспечения вашей безопасности все лифты оборудованы следующими системами:

- резервирование канатной системы (канатная система лифта состоит из трёх стальных тросов, каждый из которых может самостоятельно удерживать полностью загруженную кабину лифта);
- продуманная система запираания дверей (автоматическое 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 1-3 этажей 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 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.

4.7. Видеонаблюдение и домофон

В вашем доме установлено видеонаблюдение и домофон, которыми можно управлять самостоятельно с телефона. Для этого необходимо установить приложение newton home – инструмент для взаимодействия с управляющей компанией, который позволяет быстро решать повседневные задачи и улучшать качество жизни в вашем жилом комплексе.

Инструкция по установке и использованию приложения newton home

- **Шаг 1: Скачивание приложения**

Чтобы установить приложение newton home, достаточно отсканировать QR-код, предоставленный управляющей компанией. Этот код автоматически перенаправит вас на страницу приложения в соответствующем магазине приложений:



После перехода по ссылке:

- Нажмите кнопку «Установить» или «Загрузить» и дождитесь завершения процесса установки.

- **Шаг 2: Авторизация с использованием QR-кода и номера телефона**

После установки приложения выполните следующие шаги для авторизации:

1. Введите номер телефона
2. На указанный номер телефона придёт SMS с кодом подтверждения. Введите этот код в соответствующее поле в приложении.
3. После ввода правильного кода вам откроется доступ к вашему личному кабинету в приложении.

- **Шаг 3: Работа с приложением**

В вашем жилом комплексе работает СКУД — система контроля и управления доступом

Просмотр видеонаблюдения

Вы можете просматривать трансляции камер в режиме реального времени:

- Перейдите в раздел «Видеонаблюдение».
- Выберите камеру, которую хотите посмотреть.

Домофон

С помощью приложения можно открыть дверь в подъезд удалённо:

- В разделе «Домофон» выберите нужный подъезд.
- Нажмите кнопку вызова или открытия двери.

5. Санитарно-эпидемиологические требования

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-эпидемиологических правил:

- 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 балконах 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, 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, клеить 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.

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, и системы противодымной вентиляции.

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 систему пожарной сигнализации и оповещения о пожаре.
- Запрещается использовать оборудование систем пожарной сигнализации, оповещения о пожаре и оборудование пожаротушения не по назначению.

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!

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

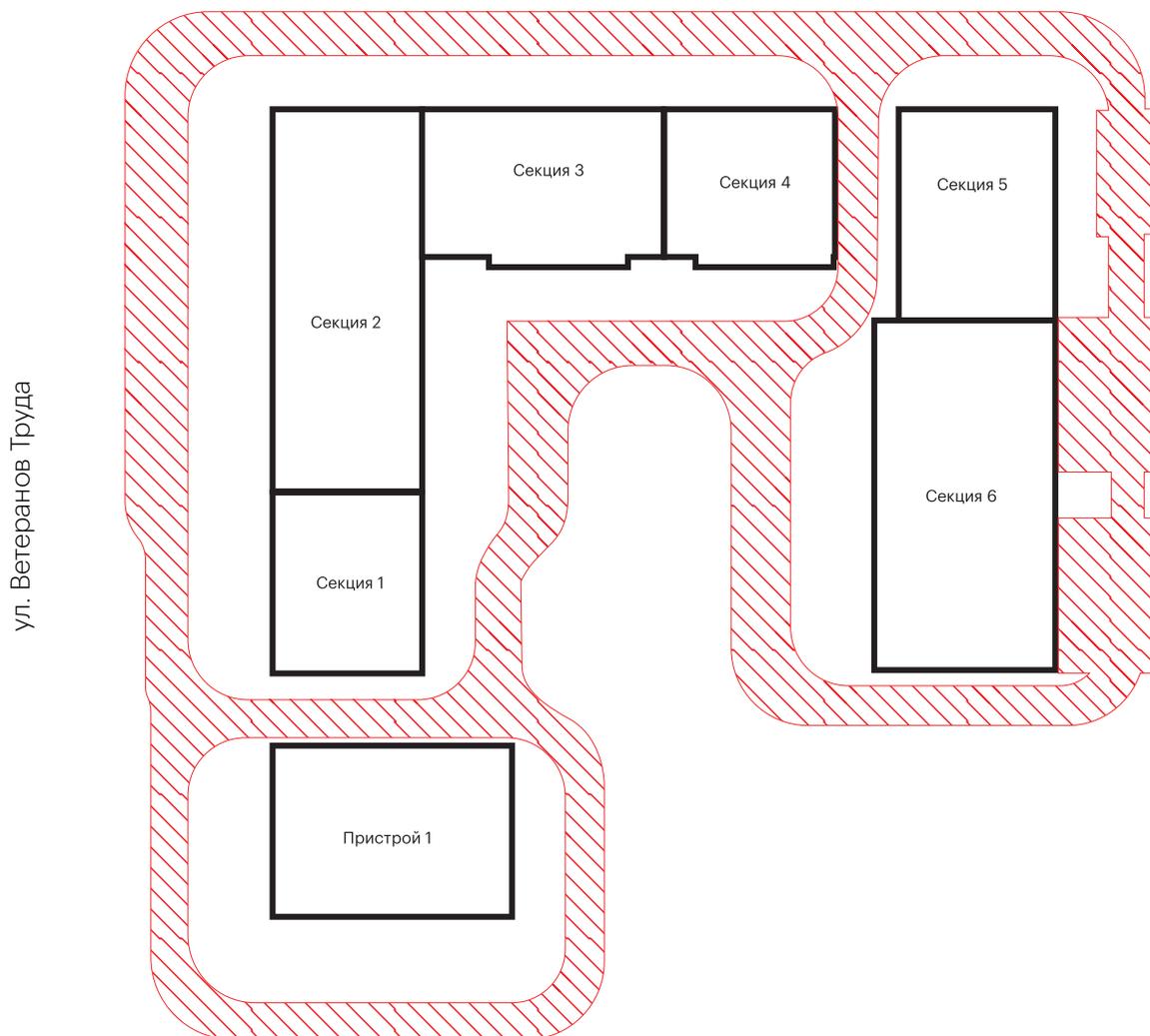
Использовать указанные извещатели следует только в случае реальной пожарной опасности!

6.3. Пожарные проезды на территории жилого комплекса

Для беспрепятственного проезда пожарной и специальной техники в случае пожара на территории жилого комплекса оборудованы пожарные проезды и стоянки для специальной техники, они обозначены на схеме красной штриховкой.

- ⊘ Не загромождайте пожарные проезды крупногабаритной мебелью.
- ⊘ Не устанавливайте капитальных сооружений на пожарных проездах и местах стоянки специальной техники.
- ⊘ Не паркуйте автотранспорт на пожарных проездах.

Схема пожарного проезда



7. Переоборудование и перепланировка квартир

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, 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 требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

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

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки квартир, могут привлекаться 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;
- обустривать 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. Кондиционирование

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

Для размещения наружных блоков кондиционеров на фасаде предусмотрены специальные корзины, которые размещены в соответствии с согласованным с местными органами самоуправления паспортом фасадов жилого дома.

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

Размер корзин для наружных блоков кондиционеров составляет, ШхВхГ: 900х600х550 мм, что является достаточным для размещения абсолютного большинства наружных блоков бытовых кондиционеров.

Сброс дренажа от внутреннего блока кондиционера необходимо предусматривать в хозяйственно-бытовую канализацию в вашей квартире с устройством разрыва струи.

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.

(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».)

10. 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 1 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 некачественного (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 силы (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.

11. Квартиры с отделкой от Застройщика

В жилом комплексе «Суперский» (SuperSky) клиентам предоставлена возможность приобрести квартиры с уже готовой внутренней отделкой от Застройщика. Если вы обладатель именно такой квартиры, то этот раздел для вас.

В отделке квартир применены современные, экологичные и долговечные материалы:

- Потолок – белый матовый натяжной потолок во всех помещениях.
- Пол в жилых комнатах и на кухне – высококачественный ламинат 32 класса.
- Пол в прихожей и санузлах – керамический гранит с затиркой швов.
- Стены в жилых комнатах, кухне и прихожей – обои под покраску, окраска в цвет в соответствии с выбранным вариантом отделки. На кухне выполнен фартук из керамической плитки.
- Стены в санузле – керамогранит и керамическая плитка с затиркой швов.
- Напольный плинтус во всех помещениях, кроме санузла – плинтус из ПВХ, цвет белый матовый.
- Межкомнатные двери – глухие, ламинированные межкомнатные двери, цвет белый.

Для сохранения внешнего вида и потребительских свойств внутренней отделки необходимо соблюдать требования по эксплуатации, в том числе:

- **Натяжной потолок**

Натяжной потолок представляет собой декоративно-акустическую конструкцию, основными элементами которой является термоскрепленное ПВХ-полотно и элементы крепления, расположенные по периметру комнаты.

- Для обеспечения ровности потолочной поверхности ПВХ-полотно сильно натянуто и чувствительно к воздействию режущих и колющих предметов. **Не допускайте касания потолка острыми предметами – это непременно приведёт к образованию в полотне отверстий!**
Если всё же полотно по каким-то причинам получило механические повреждения, незамедлительно заклейте участок повреждения обычным скотчем – это предотвратит увеличение отверстия. Для ремонта потолка обратитесь в специализированную организацию.
- Для очистки поверхности потолка используйте только мягкую ткань без ворса, смоченную водой. Если есть сильные загрязнения, добавьте мягкое моющее средство. **Не допускается использовать хлорсодержащие, абразивные и другие «агрессивные» моющие средства! Не используйте растворители (ацетон, керосин и др.)!**
- При замене ламп во встроенных в потолок светильниках не сдвигайте сами светильники, т. к. это может привести к оплавлению или повреждению полотна. Во избежание увеличения пластичности полотна, провисания и оплавления участков вокруг светильников мощность ламп накаливания в светильниках не должна превышать 40 Вт, а галогенных ламп – 35 Вт. Рекомендуется использовать современные и экономичные светодиодные источники света, отличающиеся низким выделением тепла.
- Температурный режим помещения, в котором установлен натяжной потолок, должен быть в пределах от +5 °С до +50 °С. При температуре ниже +5 °С полотно станет хрупким, а при превышении температуры в +50 °С слишком пластичным.
Если помещение по каким-то причинам охладилось до температуры ниже +5 °С не дотрагивайтесь до полотна натяжного потолка до тех пор, пока температура в помещении не поднимется до +20 °С.

- В случае протечки воды с вышележащего этажа она, вероятнее всего, будет собираться на полотне натяжного потолка, полотно при этом может растягиваться, образуя как бы мешок, в котором собирается вода.

В таком случае, не пытайтесь удалить воду самостоятельно и не трогайте полотно натяжного потолка, это может привести к его повреждению! Отключите питание всех потолочных светильников и вызовите специалистов!

Специалисты удалят воду из натяжного потолка через имеющиеся отверстия для светильников или аккуратно демонтировав один из углов полотна. В некоторых случаях может потребоваться полный демонтаж полотна и повторный монтаж после просушки.

- Не допускается производить ремонт натяжного потолка своими силами! При обнаружении дефектов обратитесь в управляющую компанию или специализированные организации!
- Не допускается окрашивать и белить полотно натяжного потолка!
- Не допускается самостоятельно осуществлять «врезание» в полотно светильников, пожарных извещателей или иного оборудования. Существует высокий риск неконтролируемого расползания выполненного самостоятельно отверстия в полотне. Обратитесь в специализированную организацию!
- **Напольное покрытие – ламинат**

Ламинат представляет собой многослойное напольное покрытие из прессованной древесноволокнистой плиты. Элементы ламината состоят из четырёх слоёв:

- нижний стабилизирующий слой – предназначен для увеличения жёсткости;
- несущий слой – древесноволокнистая плита;
- декоративный слой – слой бумаги с нанесённым на него рисунком;
- верхний (защитный) слой – обеспечивает защиту от истирания и ударных нагрузок, как правило прозрачный;

Правила эксплуатации ламината:

- На ножках мебели, которая двигается в процессе эксплуатации (столы, стулья и т. д.) установите войлочные прокладки – это существенно продлит срок службы ламината.
- При перестановке тяжёлой мебели приподнимайте её, не тащите волоком по ламинату, это может привести к повреждению защитного и декоративного слоёв.
- Убедитесь, что роликовые колёса кресел, тумбочек относятся к мягкому типу.
- Для влажной уборки используйте слегка влажную швабру или тряпку. Обильное смачивание ламината приведёт к повреждению замковых участков, разбуханию стыков.
- При пролипании жидкостей на ламинат следует незамедлительно их удалить!
- Не применяйте абразивных и агрессивных чистящих веществ, не используйте моющие пылесосы!
- Предохраняйте напольное покрытие от жёсткой грязи (грунт, песок и т. д.)!
- Не циклюйте напольное покрытие и не покрывайте его воском или лаком!
- **Напольное покрытие – керамогранит**

Керамогранит является экологичным и стойким к механическим повреждениям и загрязнениям материалом, который прослужит вам долгие годы.

Для сохранения первоначального внешнего вида и потребительских свойств напольного покрытия необходимо следовать простым инструкциям:

- Не бросайте на поверхность пола, покрытую керамогранитом, тяжёлые твёрдые предметы, это может привести к образованию трещин и сколов!
 - Не используйте для уборки абразивные чистящие средства!
 - Своевременно удаляйте «тяжелые» загрязнения (грунт, песок и др.)!
- **Стены – обои под покраску, краска**

Для окраски стен применена высококачественная краска, устойчивая к влажной уборке. Для сохранения первоначального вида и продления срока эксплуатации окрашенных стен необходимо выполнять требования по эксплуатации:

- Влажную уборку допускается производить не ранее чем через 1 месяц после нанесения краски, этот срок необходим для полного просыхания краски и набора ей прочности. *О дате окрашивания стен в вашей квартире вы можете узнать в вашей управляющей компании.*
 - Влажную уборку стен производите мягкой тканью или губкой, слегка смоченными в воде или растворе моющего средства. Совершайте легкие круговые движения, не допуская сильного нажима.
 - Перед удалением сильных загрязнений проверьте метод очистки, который вы собираетесь применить, на незаметном участке стены, дождитесь полного высыхания «тестового» участка и, если покрытие не изменило цвет или не получило повреждений, применяйте способ на остальных участках стен.
- **Стены в санузле и фартук на кухне – керамогранит и керамическая плитка**

Керамогранит и керамическая плитка являются экологичными и стойким к механическим повреждениям и загрязнениям материалами, которые прослужат вам долгие годы. Для сохранения первоначального внешнего вида и потребительских свойств напольного покрытия необходимо следовать простым инструкциям:

- Не допускайте ударов по плитке тяжелыми твердыми предметами, это может привести к образованию трещин и сколов!
 - Не используйте для уборки абразивные чистящие средства!
- **Межкомнатные двери**

В вашей квартире установлены качественные глухие межкомнатные двери с ламинацией. Ниже несколько эксплуатационных требований:

- Очистку полотна и коробки дверей от загрязнений следует проводить мягкой тканью, смоченной в воде или растворе мягкого моющего средства.
- Не используйте абразивные чистящие средства!
- Для сохранения первоначального внешнего вида рекомендуется не реже одного раза в год обрабатывать двери специальной полиролью.
- Регулярно очищайте и смазывайте фурнитуру дверей (петли, замки, механизмы нажимных

ручек) машинным маслом или специальным маслом для фурнитуры, не содержащим смол и кислот.

- Не допускайте обильного намокания полотна и коробки дверей, это может привести к их разбуханию!