АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ГРУППА КОМПАНИЙ «ЭТАЛОН»

Инструкция
по эксплуатации объекта долевого строительства
«Гостиница со встроенно-пристроенным подземным гаражом»

Санкт-Петербург, Московское шоссе, дом 11, корпус 2, строение 1
(адрес дома (здания))

Санкт-Петербург
2026

Настоящая инструкция подготовлена в соответствии с п. 1.1. ст. 7, п. 1 ст. 8 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 – Закон № 214-ФЗ) и подлежит передаче участнику долевого строительства, как правило, путем предоставления информации о скачивании ее с сайта ГК «Эталон» или (при необходимости) на бумажном или электронном носителях информации при передаче ему объекта долевого строительства.

В соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ настоящей инструкцией определяются порядок и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, срок его службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Эксплуатация объекта долевого строительства должна осуществляться собственником с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в здании гостиницы граждан и иных лиц, владеющих на праве собственности или ином вещном праве помещениями в данном здании, а также с соблюдением требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Обязательства собственника по надлежащей эксплуатации объекта долевого строительства включают в себя, в том числе, исполнение требований по надлежащему содержанию и эксплуатации общего имущества здания и определяются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В соответствии с п. 7 ст. 7 Закона № 214-ФЗ застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они возникли вследствие нарушения требований настоящей Инструкции при эксплуатации объекта долевого строительства.

Оглавление:

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ 4
2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 4
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ 5
4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ЗДАНИЯ 5
4.1. Лифты 7
4.2. Фасады зданий, окна и витрины 8
5. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ В ЗДАНИИ 9
6. ОКНА И ДВЕРИ 11
6.1. Оконные блоки 11
6.2. Двери 14
7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ номеров 14
7.1. Электроосвещение и электрооборудование 14
7.2. Системы связи 17
7.3. Вентиляция 18
7.4. Центральное отопление 20
7.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование 22
7.6. Сбор и вывоз мусора. 25
7.7. Кондиционирование номеров 25
8. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ АВТОСТОЯНКОЙ 25
9. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ 27
10. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ. 29
11. ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ 32
12. ВАША УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ 33
ЭКСТРЕННЫЕ ТЕЛЕФОНЫ 35

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ.

Наименование застройщика:	Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «МОСКОВСКОЕ ШОССЕ»
Адрес местонахождения:	197348, Город Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный Округ Комендантский Аэродром, пр-кт Богатырский, дом 3, корпус 3, строение 1, кабинет 508
Режим работы:	Понедельник-четверг с 9:00 до 18:00, Пятница – с 9:00 до 17:00, суббота, воскресенье – выходные дни. По предварительной записи.
ИНН / ОГРН	7801719720 / 1227800166230
Телефон, факс, электронная почта	+7 (495) 378-88-24 RC_OPO@etalongroup.com

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Настоящие правила по эксплуатации объектов долевого строительства (номеров и нежилых помещений, машино-мест) в здании разработаны в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данное руководство содержит необходимые рекомендации для собственников (арендаторов) номеров и нежилых коммерческих помещений в гостинице с целью их надлежащей эксплуатации.

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

ВНИМАНИЕ! ***Переоборудование и перепланировка помещений и номеров (частей номеров (комнат))***, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

Перепланировка номеров (комнат), ухудшающая условия эксплуатации здания или номера или проживания всех или отдельных граждан, не допускается.

Собственник, допустивший самовольное переустройство номеров, нежилых или подсобных помещений, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

Аварийное состояние гостиницы, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением правил эксплуатации нанимателем, арендатором или собственником помещения, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией за счет виновной стороны.

Собственники помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния помещений, технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений, а также при необходимости, разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонты, устранять аварии.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ЗДАНИЯ.

Конструктивная схема секций гостиницы со встроенно-пристроенным гаражом – комбинированная схема с железобетонными поперечными стенами, простенками и колоннами, с необходимыми диафрагмами жесткости – монолитными стенами лестнично-лифтового узла и монолитными железобетонными плитами перекрытий.

Несущими конструкциями гостиницы со встроенно-пристроенным гаражом с монолитным железобетонным каркасом и навесным вентилируемым фасадом, со встроенными помещениями и автостоянкой являются:

- железобетонные фундаменты (ростверки) – комбинированные (ленточные и плитные) монолитные железобетонные на сваях из бетона класса В30, W6, F100 армированные арматурой класса А400С и А500С;
- стены внутренние и наружные, лестнично-лифтовой узел, колонны, пилоны – монолитные железобетонные из бетона класса В30 на нижних этажах, на верхних этажах – из бетона класса В25, армированные плоскими сетками и стержнями с арматурой класса А400С и А500С;
- плиты перекрытий – монолитные железобетонные, безбалочные, толщиной 250 мм из бетона класса В30 на нижних этажах, на верхних этажах толщиной 160 мм из бетона класса В25, армированные арматурой класса А400С и А500С.

Наружные стены *выполнены* из газобетонных блоков D600, толщиной 250 мм.

Внутренние стены и перегородки, перегородки санузлов – из бетонного камня «Полигран» - толщ. 80 мм и 160 мм; и металлокаркасные перегородки из ГКЛ, ГКЛВ 12,5 мм в 2 слоя.

Кровля – рулонная с внутренним водостоком.

4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ЗДАНИЯ.

К общему имуществу здания относится - лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, объекты, расположенные на указанном земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Гостиницы. Правовой режим общего имущества определяется гражданским законодательством Российской Федерации.

Собственники пользуются общим имуществом здания в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством, а также настоящей Инструкцией.

Содержание общего имущества здания включает в себя текущий и капитальный ремонты.

Текущий ремонт – ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью поддержания работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования.

Капитальный ремонт – замена или восстановление отдельных частей или конструкций и инженерно-технического оборудования здания для устранения их физического износа или разрушения.

Собственники номеров (помещений) обязаны нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества, соразмерно доле в общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт помещения. Обслуживающими организациями осуществляется выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества

Проживающие в Гостинице обязаны соблюдать чистоту и порядок в кабинах лифтов, на лестничных клетках, на прилегающей к зданию территории и объектах благоустройства, в других местах общего пользования.

Все лица, находящиеся на территории Гостиницы, обязаны не сорить и не допускать загрязнения объектов общего имущества и прилегающей территории, в ночное время не шуметь, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по прилегающей к Гостинице территории только по тротуарам, специальным пешеходным и автомобильным дорожкам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение. На прилегающей к Гостинице территории запрещается выгул домашних животных.

При засорении прилегающей к зданию Гостиницы территории, повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам общего имущества Гостиницы, виновные лица обязаны, в т. ч. по требованию обслуживающего персонала Управляющей компании, других проживающих в гостинице, немедленно исправить нанесенные повреждения (в т. ч. убрать мусор, последствия выгула домашних животных) или компенсировать причиненный ущерб.

Не допускается курение в помещениях Гостиницы, относящихся к общему имуществу.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования;
- захламлять, складировать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования, на путях эвакуации, на чердаке и техническом этаже Гостиницы;
- хранить в местах общего пользования, за исключением специально отведенных для этих целей мест, велосипеды, детские коляски и другое имущество. Управляющая компания не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному проживающими в гостинице в местах общего пользования;
- самовольно вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах;
- писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов общего имущества Гостиницы. Весь мусор и отходы должны собираться в соответствующие контейнеры для размещения отходов. *Категорически запрещается* оставлять мусор и отходы в других местах;
- выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию;
- закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъемные конструкции, резервные люки;
- самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов;
- установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек на территории здания.

Разрешается посадка растений – цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на прилегающей к зданию территории Гостиницы и в местах общего пользования при предварительном согласовании планов посадки с Управляющей компанией.

Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет Собственника, по вине которого (или привлеченным им лиц) произошло это повреждение. В случае засорения стояка и (или) лежака канализации, работа по его очистке производится за счет средств Собственников, в пользовании которых находится этот стояк.

Запрещаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик здания:

- устройство балконов, козырьков, эркеров, мансардных помещений;
- размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, радио- и телевизионных антенн в местах, не согласованных с Управляющей компанией;
- изменение цвета, формы, объема, размера остекления окон, балконов, лоджий;
- изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений на фасадах;

Запрещается производить в отношении общего имущества Гостиницы какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества Гостиницы без соответствующего утверждения такой реконструкции с Управляющей компанией и получением всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти.

При нарушении Собственниками или другими проживающими в гостинице настоящей Инструкции, за счет виновных лиц производится приведение общего имущества, его элементов в первоначальное состояние, проводятся восстановительные работы.

4.1. Лифты.

Лифт (пассажирский или грузопассажирский) – стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим в специальной изолированной шахте. В здании установлены лифты «*STEIMBERG» серии MRL*.

Схема работы лифта – собирательная при движении вниз. Это значит, что лифт собирает пассажиров по этажам (согласно вызовов), двигаясь вниз. Как только масса пассажиров достигнет максимальной грузоподъемности лифта, лифт отправится на 1-ый этаж без остановок. После высадки пассажиров лифт вновь поднимется на верхний этаж, откуда начнет свой очередной путь вниз.

Владелец лифта должен обеспечивать его содержание в исправном состоянии и безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания.

В кабине лифта и/или на лицевой панели входа на посадочном этаже размещаются правила пользования лифтом, которыми обязаны руководствоваться все пассажиры. Также на каждом посадочном этаже вывешивается табличка с указанием: а) наименования лифта (по назначению); б) грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров); в) регистрационного номера; г) номера телефона для связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

Если при нахождении внутри кабины лифта, он неожиданно остановился, следует воспользоваться кнопкой вызова диспетчера. Объясните диспетчеру что случилось и выполняйте его инструкции. Самостоятельно никаких действий не предпринимайте. Помните: самостоятельный выход из кабины может привести к несчастному случаю.

Сбои в работе лифтов могут быть вызваны небрежным отношением к ним. Особенно, во время ремонта номера. Не все пользователи перевозят строительный мусор в упакованном виде, и это приводит к засорению лифтовых узлов и выходу их из строя. Помните: мусор должен перевозиться в чистых закрытых пакетах или в другой упаковке.

При эксплуатации лифтов в новом здании допускается повышенный шум в их работе.

Не допускается:

- транспортирование грузов, которые могут повредить оборудование лифта или отделку купе кабины, ее загрязнение;
- транспортирование взрывоопасных и легковоспламеняющихся грузов;
- использование лифта не по назначению;
- использование лифта с превышением грузоподъемности, указанной на табличке в кабине лифта.

При перевозке грузов их следует размещать равномерно по всей площади пола купе кабины.

Категорически запрещается:

- при остановке кабины лифта между этажами пытаться самостоятельно открыть двери – это может быть опасно для жизни;
- пользоваться лифтом детьми дошкольного возраста без сопровождения взрослыми;
- пользоваться лифтом при задымлении кабины или запахе гари;
- курение в кабине лифта;
- прыгать в кабине или кататься на крыше лифта;
- проникать в шахту лифта.

Единственным исключением, когда необходимо не только сообщить диспетчеру о происшествии, но и попытаться самостоятельно выбраться из лифта – это пожар и задымление в кабине.

4.2. Фасады зданий, окна и витрины.

В соответствии с требованиями Правил по содержанию и ремонту фасадов зданий и сооружений, *утвержденных Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2006 г. № 1135:*

- собственники обязаны в зимний период очищать оконные отливы, карнизы, свесы и т. д. своих номеров и помещений.
- устройство и оборудование окон и витрин осуществляется в соответствии с согласованной и утвержденной проектной документацией, разработанной на основании архитектурного задания, выдаваемого соответствующим уполномоченным органом региона нахождения здания;
- защитные решетки (за исключением внутренних раздвижных устройств) устанавливаются за плоскостью остекления внутри помещения. Наружное размещение решеток разрешается только на дворовых фасадах по согласованию с пожарным надзором МЧС;
- собственники должны обеспечивать регулярную очистку остекления, элементов оборудования окон и витрин и их текущий ремонт;
- любые действия собственников, связанные с размещением дополнительного оборудования (информационных вывесок, табличек, громкоговорителей, дополнительных световых приборов и др.) на фасадах, должны согласовываться с соответствующим уполномоченным органом региона и Управляющей компанией.

Основными видами дополнительного оборудования являются:

- наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы;
- антенны;
- видеокамеры наружного наблюдения;
- кабельные линии и настенные щиты.

Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции **не допускается:**

- на поверхности лицевых фасадов здания;
- над пешеходными тротуарами;
- в оконных и дверных проемах с выступлением за плоскость фасада без использования маскирующих ограждений (решеток, жалюзи).

Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции **допускается:**

- на кровле зданий и сооружений (крышные кондиционеры с внутренними воздухоотводными каналами);
- в специально предусмотренных шахтах в коридорах

Размещение антенн **не допускается:**

- на лицевых и угловых частях фасада;
- на кровле, дворовых фасадах, просматривающихся с улицы;
- на ограждениях балконов и лоджий.

Размещение антенн **допускается:**

- на кровле зданий и сооружений – компактными упорядоченными группами, с использованием единой несущей основы (при необходимости с устройством ограждения);

Размещение видеокамер наружного наблюдения на колоннах, фронтонах, карнизах, пилястрах, порталах, козырьках, на цоколе балконов – **не допускается.**

Дополнительное оборудование, внешний вид, размещение и эксплуатация которого, наносят ущерб физическому состоянию и эстетическим качествам фасада, а также причиняют неудобства проживающим в гостинице и пешеходам, подлежат демонтажу в установленном порядке.

ВНИМАНИЕ! Самовольное, в нарушение законодательства, переоборудование фасада здания, строения, ограждения и их элементов, включая установку дополнительных элементов и устройств, козырьков, навесов, замену оконных и дверных заполнений, остекление, устройство входов – влечет предупреждение или наложение административного штрафа на виновных.

5. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ В ГОСТИНИЦЕ.

Время проведения строительно-ремонтных работ, сопровождаемых шумом, в будние, выходные и праздничные дни – с 09.00 до 20.00 часов (перерыв с 12.00 до 15.00 для отдыха малолетних детей);

♦ Завоз оборудования, мебели, крупногабаритных предметов (далее – материалы) на территорию Гостиницы возможен с 07.00 до 22.00 на любом транспорте. Время разгрузки: - грузовая машина не более 1,5 часов; - легковая машина не более 30 мин.

♦ Место общего пользования от лифта (по направлению к номеру), до входной двери выстилается Собственником (или по его поручению исполнителем) ДВП (картоном, фанерой и т. п.). Подъем материалов осуществляется по отведенной для этого лестнице или с помощью грузового лифта. Доставка материалов в помещение осуществляется в заводской упаковке, либо материал упаковывается перед его подъемом. После погрузо-разгрузочных работ, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора.

♦ Вывоз строительного мусора с территории Гостиницы производится в специальных контейнерах. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключающую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования. После выноса мусора, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора.

♦ Допуск сотрудников подрядной организации в технические и служебные помещения здания осуществляется только в сопровождении представителя Управляющей компании.

♦ Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производится ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями).

♦ Сотрудники подрядных организаций, производящие ремонтные работы, обязаны находиться на территории гостиницы в чистой одежде. Запрещается распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в общественных местах.

♦ Во время производства ремонтно-строительных работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей УК в помещения, где он выполняется для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, состояния элементов общих систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, противопожарной сигнализации.

При проведении ремонтно-строительных работ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- осуществление действий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, применимых к данному зданию;
- выполнение мероприятий, влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков и т. п.), изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений;
- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативов допустимого шума и вибрации;
- использование пассажирских лифтов для транспортировки материалов и строительного мусора, отходов;
- загромождение и загрязнение материалами и строительным мусором мест общего пользования;
- слив в системы канализации жидких отходов, остатков цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;
- установка наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции в местах, не согласованных с Управляющей компанией;
- использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;

- изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры;
- закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей;
- демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;
- проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции.

При выполнении работ в кухнях и санузлах, в местах прохода стояков водоснабжения и канализации, при их конструктивном закрытии, обязательно следует предусмотреть устройство лючков доступа (для осмотра и ревизии) к разъемным соединениям и счетчикам размерами 500х400 мм.

6. ОКНА И ДВЕРИ.

6.1. Оконные блоки.

В Вашем здании установлены металлопластиковые окна ПВХ. Гарантийное обслуживание их проводится в соответствии с условиями, указанными в инструкции по эксплуатации окон из ПВХ. Внимательно ознакомьтесь с приведенными ниже рекомендациями по эксплуатации окон и их элементов.

ВАЖНО! ***Профилактическое обслуживание окон необходимо производить регулярно. Застройщик не несет ответственности за повреждения, вызванные неправильной эксплуатацией, а именно:***

- последствий сильного нажима или соударения створки и откоса окна, раскрытия створок до максимального положения с усилием;
- вставленных между рамой и створкой посторонних предметов, которые привели к повреждениям целостности профиля;
- оставлении на длительный период окна в распахнутом положении (без специальной подпорки), что привело к провису петель и, как следствие, разрегулировке оконного блока;
- демонтажа клапанов микропроветривания, обеспечивающих циркуляцию воздуха в номере.

Оконные и балконные блоки выполнены из металлопластиковых трех-камерных профилей, с однокамерными (двухкамерными) стеклопакетами, с энергосберегающими стеклами, оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой.

ВАЖНО! ***При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки, запрещается!***

Порядок функционирования оконных блоков:

1. Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90° в горизонтальное положение (положение «Открыто» на рис. 1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают **(сплошной режим – поворотное открывание).**

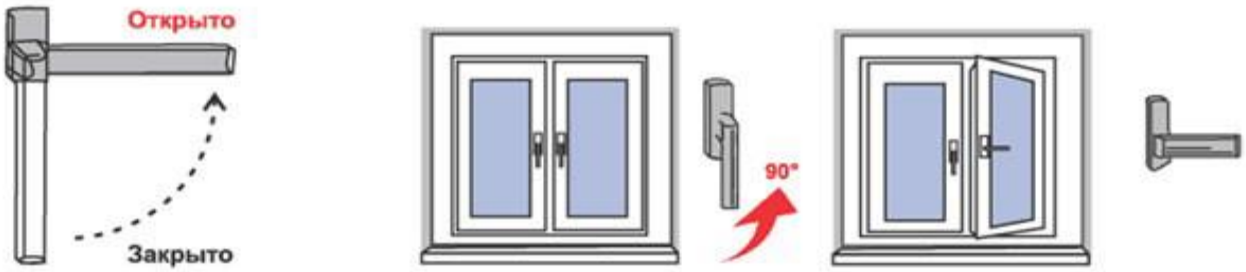


Рис. 1.

2. Для перевода створки из закрытого положение в откидное, поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, (положение «Откинуто» на рис. 2) ручку поворачивают вертикально на 180° вверх, затем, потянув за ручку откидывают створку на заданный изготовителем угол (не более 10°) **(откидной режим).**

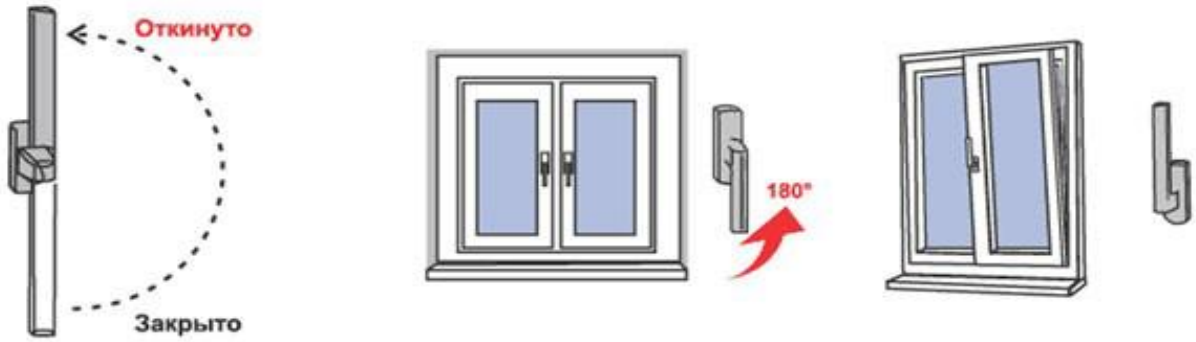


Рис. 2.

3. Для запирания створки из открытого или откидного положения, ее сначала закрывают и придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто» на рис. 2).

4. Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинуто» на 45° (рис. 3). При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм. и регулируется небольшим поворотом ручки **(щелевой режим).**



Рис. 3.

5. Для того, чтобы закрыть окно, из положения «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой к раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

ОСТОРОЖНО! Захлопывание створки может привести к травме. При открывании или закрывании не ставьте руки между рамой и створкой.

Осторожное обращение с запорными механизмами предотвращает возможную деформацию рамы, и как следствие, повреждения стекол и рамы.

Закрывайте, поворачивая ручку медленным, плавным движением. Сильный рывок уменьшает срок службы изделия.

Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода. Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через несколько месяцев.

Рекомендации по эксплуатации:

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

- осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей ***(регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами);***
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол;
- очищать от грязи и протирать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой) резиновые уплотнители на створках окон (не менее двух раз в год);
- очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолюкс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;
- с целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше «нуля» следующие режимы открывания: **сплошной, откидной или щелевой,** а при температуре наружного воздуха ниже «нуля» разрешен для постоянного использования только **режим щелевого открывания** и для кратковременного – **режим сплошного открывания**);
- в каждом пластиковом окне предусмотрены ***водоотводящие каналы*** для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы, их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

ВНИМАНИЕ! Не допускается:

- касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне;
- попадания в механизмы и фурнитуру оконных и балконных блоков песка, мела, строительного раствора;

- чистка пластиковых окон острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;
- самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков до истечения их гарантийных сроков эксплуатации;
- попадания посторонних предметов между рамой и створками окон (балконных дверей), а также в их подвижные узлы;
- вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

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

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась.	Издержки процесса эксплуатации.	Приподнять находящуюся под ручкой планку, повернуть ее и затянуть винты.
Верхняя петля вышла из зацепления.	Нарушение порядка открывания поворотно-откидной створки.	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение «Створка откинута».
Тугой поворот ручки.	Створка сильно зажата.	Отрегулировать прижим.
	Фурнитура не смазана.	Смазать фурнитуру.
Продувание.	Неплотный прижим створки.	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима.
		Смазать резиновый уплотнитель.
Образование конденсата.	Низкая температура в помещении.	Температура в помещении должна быть не ниже +21ºС.
	Неисправная вентиляция.	Проверить работу вентиляционных каналов.
	Перекрыт поток теплого воздуха.	Освободить доступ теплого воздуха от батареи отопления.

6.2. Двери.

Двери входные в номера – деревянные *(дверной блок внутренний глухой однопольный распашной ДМ 1Рп 21- (8,9,11) Г Пр(б) по ГОСТ 475-2016 / блок дверной 40-й серии с КДС М 12В47).*

Правильная эксплуатация дверей существенно повышает длительность их службы.

В случае самостоятельной (собственником помещения) замены и установки новой входной двери, необходимо в обязательном порядке сохранить противопожарные требования EI 30, первоначальный внешний цвет и вид обшивки дверного полотна с внешней стороны *(в соотв. с вышеуказанной спецификацией)*. Установка дверей с иным цветом облицовки с внешней стороны – запрещается.

Рекомендации по эксплуатации:

- не допускать воздействия избыточной влаги на дверь, так как это может привести к расслоению конструкции дверного полотна;
- фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать машинным маслом;
- удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде;
- избегать грубого механического воздействия на дверь, т. к. могут появиться сколы, задиры, потертости и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия;
- при проведении ремонта в помещении, где установлены двери, их следует защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки;
- не допускать попадания на дверь кислот и щелочей.

Во всех остальных случаях следует руководствоваться рекомендациями производителей, монтажных и сервисных организаций.

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ НОМЕРОВ И ПОМЕЩЕНИЙ.

7.1. Электроосвещение и электрооборудование.

В Вашем номере смонтирована скрытая (замоноличенная в строительные конструкции) электропроводка, выполненная медными проводами в соответствии с проектом, СНиП и ПУЭ.

Для обеспечения электроэнергией номеров установлены распределительные щиты типа ЩРв(Э) (*для номеров студий – ЩК1-С; для однокомнатных номеров – ЩА-1; для трехкомнатных номеров – ЩК3*). В щитах смонтированы вводные автоматические выключатели (*ВА47-29-1С, ВД-63-2Р, АД12-2Р-1, ВА47-29-3С*) для защиты на каждый номер. В щитах смонтированы счетчик электронного типа и аппарат защиты, включая устройства защитного отключения – УЗО (40А, 100мА).

Счетчик рассчитан на определенный период эксплуатации, по истечении которого он должен поверяться специализированной организацией или меняться на новый (см. паспорт). Снятие показаний с электросчетчика производится согласно инструкции прилагаемой к электросчетчику.

Для проверки работоспособности УЗО, рекомендуется один раз в месяц проводить его тестирование. Тестирование проводится нажатием на кнопку «ТЕСТ», расположенную на корпусе прибора, при этом исправный прибор должен отключиться.

Для дополнительной защиты, пользующихся ванной от поражения «блуждающими» токами, в ванной комнате выполнена система дополнительного уравнивания потенциалов (ДУП), т. е. специальный прилив на корпусе ванны или поддона душевой кабины должен быть при их монтаже присоединен медным проводом сечением не менее 4 мм2 к специальной колодке системы ДУП.

ВНИМАНИЕ! Монтаж, демонтаж, вскрытие и ремонт счетчика должны выполняться только уполномоченным представителем гарантирующего поставщика электроэнергии.

На DIN-рейках установлены автоматические выключатели на осветительные сети, на розеточные сети и на электроплиту. На розеточные сети влажных помещений смонтированы дифференциальные выключатели – (УЗО – устройство защитного отключения) – см схему. В номерах установлены розетки с защитным контактом.

Быстродействующий защитный выключатель (УЗО) устанавливается в закрытых электрощитах в этажном щите для каждого номера. УЗО – это устройство защитного отключения, обеспечивающее защиту от токов утечки.

Дифференциальный автомат (рис. 4) обеспечивает три вида защиты:

- защиту человека от поражения электрическим током при случайном непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции;
- предотвращение от пожаров вследствие протекания токов утечки на землю;
- защиту от перегрузки и короткого замыкания.



Рис. 4.

Напряжение в номер подается с помощью автоматического выключателя одно/трехполюсного, установленного в ЩРЭ (щите этажном) и вводного рубильника в ЩК (щите номера/помещения), а на определенную группу потребителей в номере, при установке рукоятки управления дифференциальным автоматом в положение «ВКЛ».

При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на котором произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка «Возврат» выступает из лицевой панели. Для повторного включения дифференциального автомата необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя.

При устройстве электрических сетей использованы следующие типы кабелей: кабель с медными жилами ВВГнг-LS, кабель с алюминиевыми жилами АВВГнг-LS – линии общих нагрузок, магистральных стояков, разводки потребителей в номерах.

Групповые электрические сети для лестничных клеток, коридоров, вводы в номера, комнаты, кухни, санузлы проложены в трубах ПВХ в монолитных перекрытиях и стенах, в перегородках в штробах.

При разработке схем щитков номеров применено:

- электроплита и розетка кухни запитана самостоятельными линиями;
- установлены УЗО (дифференциальные автоматы) на ток 30 мА для розетки ванной комнаты и для блока розетка-выключатели санузла;
- после счетчика установлен выключатель нагрузки.

В номерах выполнена установка:

- розеток в ванных комнатах со степенью защиты IP44, высота установки 1.0 м от уровня пола;
- в комнатах высота установки розеток 0.3 м от уровня пола;
- на кухне – 1.0 м, разъем для подключения электроплиты – 0.7 м.

Трассы всех проводок 220 В к розеткам и выключателям прокладываются в стенах вертикально, ниже розеток проводок 220 В не имеется.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок-секции выполнено защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется естественный заземлитель - стальная арматура железобетонного фундамента здания. Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов - установлена коробка на 8 клемм, на которую сводятся металлические проводники от металлических корпусов ванн, металлических труб водопровода, канализации, вентиляционных коробов.

Для освещения месть общего пользования (устанавливается проектом) предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, технического подполья, чердака предусмотрены светильники с энергосберегающими лампами.

Рекомендации по эксплуатации:

- в процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления. Данные работы должны выполняться квалифицированным электротехническим персоналом;
- проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;
- эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник номера.

Технологический регламент по замене электросчетчиков, находящихся на гарантии.

В случае выхода из строя электросчетчика номера, находящегося на гарантии, собственнику необходимо:

1. Обратиться к Гарантирующему поставщику электроэнергии с заявлением о поломке счетчика и пригласить инспектора для составления акта.
2. Также обратиться с соответствующим заявлением к застройщику.
3. Обеспечить доступ электрика в номер в согласованные сроки для осмотра счетчика и его возможной замены.

Гарантийная замена счетчика не производится в случаях:

- наличия механических повреждений, сколов и следов ударов на его корпусе;
- отсутствия паспорта на электросчетчик;
- наличия изменений в электрической схеме номера, а также переносе либо заглублении щитка.

При выявлении выше перечисленных факторов все работы по ремонту или замене электросчетчика производятся за счет собственника или помещения.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

● одновременно подключать к электросети потребителей с суммарной мощностью выше мощности выделенной на номер *(для номеров студий, однокомнатных номеров, трёхкомнатных номеров – 5,5 кВт).*

● включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц;

● выполнять стационарный электромонтаж неспециалисту.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- устраивать штробы (канавки в стенах для прокладки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей;
- использование электроплит для обогрева помещений.
- осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, устанавливать люстры при включенном электропитании в сети.

Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов необходимо проводить, учитывая скрытую прокладку кабелей и труб отопления в полах.

7.2. Системы связи.

Номера оборудованы абонентской коробкой для подключения к сети интернет, телефонии и IP телевидению. Предусмотрена возможность организации связи номер-ресепшен.

Телефонизация.

Обеспечение абонентов доступом к ТфОП, интернету, осуществляется по единому информационному волоконно-оптическому кабелю. Оконечное оборудование, его установка, подключение и настройка для каждого из абонентов осуществляется сотрудниками ПАО «МТС» по заявке абонентов. Абонент может подключить услуги ТфОП и интернет, оставив заявку на подключение любым удобным способом:

- на сайте spb.mts.ru
- по телефону 8 800 250 00 50 (звонок бесплатный)
- в любом салоне-магазине МТС.

Связь номер-ресепшен.

В каждом номере предусмотрена возможность подключения к сети связи номер-ресепшен путем установки и подключения телефонного аппарата. Подключение осуществляется по заявке абонента в Управляющую компанию.

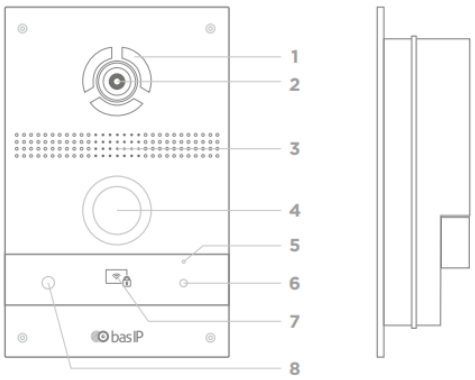
Телевидение.

В здании передача цифрового телевизионного сигнала обеспечивается ПАО «МТС» в сети доступа по технологии IP TV в каждом номере. Телевизионный сигнал на вход телевизионного приемника абонента подается от устанавливаемого ПАО «МТС» устройства. Оконечное

оборудование, его установка, подключение и настройка для каждого из абонентов осуществляется сотрудниками ПАО «МТС» по заявке абонентов. Также абонент может подключить онлайн-кинотеатр КИОН без установки дополнительного оборудования.

Контроль доступа.

Система предназначена для ограничения доступа посторонних лиц в здание, создания комфорта и безопасности для лиц, проживающих в гостинице.



1 - Подсветка.
2 - Камера.
3 - Динамик.
4 - Пъезоэлектрическая кнопка вызова.
5 - Микрофон.
6 - Датчик приближения.
7 - Считыватель.
8 - Датчик приближения.

Рис. 5 Внешний вид и органы управления вызывной панели

Открывание электрозамка «ключом».

Для этого необходимо приложить ключ к считывателю, расположенному на лицевой панели блока вызова.

Вызов диспетчера.

Для этого необходимо нажать кнопку «Вызов» на вызывной панели. После нажатия кнопки "Вызов", в переговорное устройство диспетчера поступает сигнал вызова. Снятие диспетчером трубки переговорного устройства приводит к прекращению сигнала и установлению режима связи между посетителем и диспетчером. У диспетчера есть возможность дистанционного открывания двери.

Для выхода из здания необходимо нажать на кнопку открывания двери.

ВНИМАНИЕ! При пожаре и отсутствии энергоснабжения входная дверь в здание будет находиться в состоянии **«ОТКРЫТО».**

ВНИМАНИЕ! Ремонтные работы КПУ разрешается выполнять только представителям специализированной организации. При неисправности системы необходимо обратиться в Управляющую компанию.

Правила подачи заявок на ремонт:

Вызов исполнителя для ремонта установленного оборудования осуществляется посредством подачи заявки в диспетчерский отдел Управляющей компании. Заявка подается собственником помещения.

График приема заявок, время приема и контактные данные размещаются на информационном стенде в лифтовом холле 1-ого этажа здания.

При подаче заявки пользователь в обязательном порядке должен указать следующие сведения: полный адрес здания (улица, № дома, № корпуса, № номера, Ф.И.О. заявителя, контактный телефон, подробное описание неисправности).

В случае несоблюдения пользователем всех выше указанных требований к оформлению заявки на вызов специалиста для выполнения ремонтных работ, заявка считается не принятой, а претензии по поводу несвоевременного устранения неисправности исполнителем не принимаются.

7.3. Вентиляция.

В здании предусмотрена механическая вытяжная вентиляция и естественный приток. Номера обеспечиваются вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия

каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки с климатическим клапаном инфильтрации, либо через специальные устройства.

Для нормальной работы системы вентиляции номера и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически следует осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, либо через специальные устройства (см. гл. 6.1). Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

ВНИМАНИЕ! Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из номера, тем самым нарушается микроклимат в номере, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов. В большинстве случаев, при нарушениях правил нормальной эксплуатации (несистематическое проветривание, несоблюдение температурно-влажностного режима) на конструкциях наружных стен внутри номера может происходить образование плесени.

Пластиковые окна, установленные в номере, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах – не более 5 кг/(м$_2$*ч) согласно табл. 9 СП 50.13330.2024 «Тепловая защита зданий». Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают помещение от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влажности из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя излишнюю влажность.

Влажностный режим помещений здания определяется в соответствии с СП 50.13330.2024 «Тепловая защита зданий» п. 4.3 в холодный период года в зависимости от относительной влажности и температуры внутреннего воздуха по таблице ниже:

Режим	**Влажность внутреннего воздуха, %, при температуре, °С**		
	до 12	***свыше 12 до 24***	***свыше 24***
Сухой	До 60	До 50	До 40
Нормальный	Свыше 60 до 75	Свыше 50 до 60	Свыше 40 до 50
Влажный	Свыше 75	Свыше 60 до 75	Свыше 50 до 60
Мокрый	-	Свыше 75	Свыше 60

Очень важную роль играет так называемая «точка росы». ***«Точка росы»*** - это температура, при которой выпадает конденсат (влага из воздуха превращается в воду). Температура выпадения конденсата зависит напрямую от влажности внутри помещений и температуры воздуха в нем. Так при понижении температуры на поверхности остекления ниже «точки росы» окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность). В подавляющем большинстве случаев проблема конденсации влаги на поверхностях возникает по следующим причинам:

1. В систему отопления здания подается недостаточно горячий теплоноситель. В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления здания, температура воздуха в номере низкая и собственники, во избежание потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха. В результате излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: - на стеклопакетах окон (окно «плачет»); - на пластиковом профиле окон (окно

«продувает» и «промерзает»); - на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, вследствие низкой температуры воздуха в номере, внутренние поверхности ограждающих конструкций так же имеют пониженную температуру.

2. Неправильная эксплуатация номеров собственниками. В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре ***теплоносителя*** в системе отопления здания, собственники не осуществляют проветривание помещений, при этом, естественная вентиляция не работает, повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях, а затем – плесень.

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

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого» проветривания»;
- непрерывно в течение дня, через клапан инфильтрации воздуха оконного блока;
- непрерывно - при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно - после купания, влажной уборки, ремонта.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ!

- заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их;
- занижение диаметра проходных отверстий вентиляции;
- присоединение к воздухораспределительным отверстиям вентиляции в кухнях и санузлах каналов с установленными на них вентиляторами;
- самостоятельно демонтировать, регулировать или блокировать установленные в номерах шиберы и клапаны системы вентиляции.

7.4. Центральное отопление.

Схема присоединения системы отопления здания – независимая, через теплообменники, установленные в тепловом пункте, который расположен в цокольном этаже. Теплоноситель от индивидуального теплового пункта до коллекторных узлов на этажах подается по вертикальным стоякам.

В коллекторных узлах установлены индивидуальные узлы учета каждого номера потребляемой тепловой энергии (WESER с интерфейсом M-Bus, PW15-106). Каждый номер является отдельным потребителем.

Теплосчетчик представляет собой автономное устройство, состоящее из датчика расхода, датчиков температуры и вычислителя. На лицевой панели теплосчетчика приводятся:

- тип прибора;
- заводской номер;
- диапазон рабочих температур;
- условные диаметр и давление;
- тип термопреобразователя сопротивления;
- место установки термопреобразователя сопротивления;
- максимальный, номинальный и минимальный расходы.

Теплосчетчики предназначены для измерения и регистрации тепловой энергии (количества теплоты), объёма теплоносителя и других параметров теплоносителя в закрытых водяных системах отопления. Теплосчетчик используется, как средство коммерческого учета тепловой энергии в номерах.

Теплосчетчик устанавливается на границе ответственности собственника номера и должен проходить обязательную метрологическую поверку согласно п. 14 «Правил коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя» (утв. постановлением Правительства РФ от 18 ноября 2013 г. № 1034) по истечении определенного периода эксплуатации (см. паспорт). ***Без проведения поверки индивидуальные счетчики тепловой энергии, к использованию не допускаются.***

Разводящие горизонтальные трубопроводы от распределительных коллекторов к отопительным приборам выполнены трубами из сшитого полиэтилена (PEX), проложенные в теле стяжки пола в защитной гофротрубе.

Границей раздела балансовой принадлежности разводящих горизонтальных трубопроводов и эксплуатационной ответственности сторон от распределительных коллекторов является запорная арматура.

В качестве нагревательных приборов применяются стальные панельные радиаторы с нижней подводкой теплоносителя.

Неравномерный прогрев нагревательных приборов (в верхней части горячее, чем в нижней) является нормальным для принятой системы отопления и не свидетельствует о завоздушивании нагревательных приборов. Признаком завоздушивания является холодный радиатор.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов на них установлены встроенные термостатические клапаны (*указать тип и марку*) (рис. 6). Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора.

Значения температуры настроечной шкалы термостатической головки

Задание	0	*	1	2	3	4	5	6
°C	1	6	11	14	17	20	23	26

Температурная шкала показывает взаимосвязь между обозначениями на ней и комнатной температурой. Указанные величины температуры являются ориентировочными, так как фактическая температура в помещении может отличаться от температуры воздуха вокруг термоэлемента и зависит от условий его размещения.

Радиаторные терморегуляторы гарантируют необходимое распределение воды по всей системе отопления. При этом даже самые удаленные радиаторы будут обеспечивать требуемую подачу тепла в помещении.

Для долговременной эксплуатации радиаторов и во избежание проблем в системе отопления, необходимо периодически стравливать воздух через кран Маевского.



Рис. 6. Кран Маевского.

ВНИМАНИЕ!

Не скручивайте воздухосборник, без него в Вашем помещении отопление завоздушится и система отопления работать НЕ БУДЕТ!

Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без получения соответствующих разрешений в установленном порядке от УК не допускается. Несогласованная замена отопительных приборов может привести к разбалансированию системы отопления и нарушению теплового режима всего здания.

Рекомендации по эксплуатации:

- с началом отопительного сезона возможен неравномерный прогрев радиаторов, это может означать внутреннее завоздушивание. В этом случае необходимо обратиться в УК;
- перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- не следует закрывать конвектора вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- работы, нарушающие целостность полов следует проводить, руководствуясь схемой прокладки трубопроводов системы отопления.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом системы теплоснабжения в помещениях;
- установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях;
- полное отключение систем отопления помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры помещений ниже +10° ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей здание, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- устанавливать отсекающие краны на отопительные приборы;
- полностью перекрывать отопительные приборы в отопительный период.

7.5. Водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование.

Источник водоснабжения – городской коммунальный водопровод.

Схема холодного водопровода однозонная с нижней разводкой.

Система горячего водоснабжения, закрытая с циркуляцией, стояки из полипропиленовых труб.

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в подвале, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта.

Границей раздела балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон на подводках в каждый номер от стояков холодной и горячей воды является запорная арматура.

На подводках в каждый номер после запорной арматуры и фильтров установлены регуляторы давления (на этажах с избыточным давлением) холодной и горячей воды, счетчики расхода холодной и горячей воды.

Приборы учета (крыльчатые счетчики холодной и горячей воды) предназначены для измерения расхода объемов холодной питьевой и горячей воды. Необходимо знать, что счетчики рассчитаны на определенный период эксплуатации, по истечении которого они должны поверяться специализированной организацией или меняться на новые (см. паспорта). Редукторы давления во время эксплуатации требуют технического обслуживания – замены уплотнительных колец (см. паспорт). Разрешается замена дольщиками (собственниками) редукторов давления холодной и горячей воды на другой тип, при этом гарантия на остальные элементы системы ГВС и ХВС сохраняются.

Без проведения поверки индивидуальные счетчики, к использованию не допускаются.

При желании установки дополнительных приборов учета воды, либо смене места установленных приборов учета воды, необходимо обратиться в УК для согласования:

- типа приборов учета;
- схемы установки приборов учета (на основе проектной организации) с учетом возможного изменения схем водопровода и системы горячего водоснабжения;
- требований к монтажу приборов учета и порядку проведения испытаний.

Приемка новых приборов учета воды осуществляется УК в лице его ответственного представителя после проведения испытания трубопроводов на участке, где смонтированы эти приборы учета. При приемке проверяются:

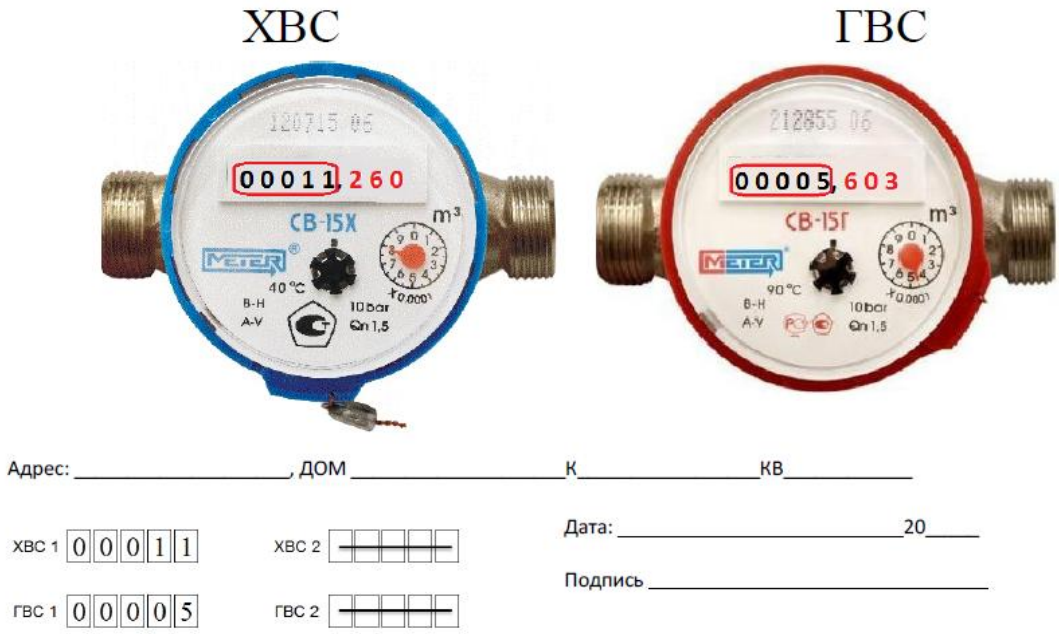
- соответствие типа приборов учета и трубопроводов согласованной схеме;
- соответствие заводского номера прибора, указанному в паспорте;
- соответствие направления потока измеряемой среды указателю на корпусе;

- паспорта на приборы учета;
- сертификат Госстандарта (отметка о наличии сертификата Госстандарта в паспорте);
- свидетельство о первичной метрологической поверке (отметка в паспорте прибора), срок действия которой не должен превышать 1/3 межповерочного интервала.

Результаты приемки отражаются в акте приемки приборов учета воды в эксплуатацию, один экземпляр которого вручается собственнику помещений. После приемки приборов учета воды УК пломбирует их способом, исключающим вскрытие счетного механизма и снятие прибора учета.

После приемки приборов учета воды ремонт, метрологическая поверка и замена (в случае необходимости) осуществляются за счет средств собственника.

Порядок снятия показаний индивидуальных приборов учета.



Показания записываются в метрах кубических (**первые пять черных цифр**). Графы показаний заполняются в зависимости от количества счетчиков в номере. Если счетчиков по одному – заполняются графы ХВС1 и ГВС1, а в графах ХВС2 и ГВС2 ставится прочерк.

Здание оборудовано противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены в общих коридорах. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах, где находится кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы, находящиеся в техническом подвале здания. Для пожаротушения предусмотрены пожарные краны.

Система автоматического пожаротушения (АУП).

В помещении номеров предусмотрены сплинклерные оросители АУП над входными дверными проемами с учетом орошения дверного проема. Запрещается создавать преграды для сплинклерных оросителей.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техническому подвалу, с открытыми стояками в санузлах и ванных (полипропиленовые трубы) и доступна для обслуживания. В местах прохода полипропиленовых стояков через междуэтажные перекрытия под потолком установлены противопожарные муфты. Во всех помещениях предусмотрен раструб с заглушкой для возможности дальнейшего подключения санитарно-технических приборов. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок – через прочистки и сифоны.

ВНИМАНИЕ!

Канализационные сети предназначены для перемещения далеко не всех видов отходов. Ниже приведен перечень предметов и веществ, которые во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности запрещается выбрасывать в канализацию:

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- кофейную гущу;
- сигаретные окурки;
- газетную и оберточную бумагу;
- текстиль;
- песок;
- строительные отходы и смеси;
- жир, масло, бензин, растворитель, кислоты, лаки и пр.;
- прокладки, ватные тампоны, подгузники;
- наполнители для кошачьих туалетов;
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

Рекомендации по эксплуатации:

- приборы учета холодной и горячей воды должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификационную группу;
- монтаж и демонтаж приборов учета воды производится при отсутствии давления в трубопроводе;
- следует содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны необходимо эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- не допускать поломок установленных в номере санитарных приборов и арматуры;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- для чистки (акриловой) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- не целевой расход водопроводной воды, ее постоянный проток, утечки через водоразборную арматуру;
- чистка поверхности пластмассовых труб, используя металлические щетки;
- демонтаж, предусмотренной проектом, отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения;
- нарушение пломбировки запорной арматуры и узлов учета на стояках холодного и горячего водоснабжения;
- демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения, а также занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенце-сушителя;
- использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки;
- переоборудовать узлы учета счетчиками другого диаметра, изменять настройки регулятора давления.

При выполнении работ в кухнях и санузлах, в местах прохода стояков водоснабжения и канализации обязательно следует предусмотреть лючки доступа (осмотра и ревизии) к разъемным соединениям и счетчикам размерами 500х400 мм.

По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

7.6. Сбор и вывоз мусора.

Ваше здание оборудовано мусорокамерами, устроенными в соответствии с действующими строительными нормами и правилами.

7.7. Кондиционирование номеров.

Запрещается располагать наружные блоки кондиционирования на фасадах здания без согласования с УК.

8. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ АВТОСТОЯНКОЙ.

Общие рекомендации.

♦ Пользование Автостоянкой (АС) должно осуществляться с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов других пользователей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.

♦ На территорию АС допускаются легковые автомобили, максимальные габариты которых (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов - багажника, антенны, рейлингов и т. д. или перевозимых грузов) не превышают 1,9 м по высоте и 2,0 м по ширине; максимальная разрешенная масса которых не превышает 3500 кг и (или) число сидячих мест которых, помимо места водителя, не превышает восьми.

♦ Движение на территории АС осуществляется в соответствии с правилами дорожного движения, со скоростью не более 5 км/час. Приоритетным правом обладают пешеходы, коляски и т. п.

♦ Автостояночные места используются исключительно для парковки транспортных средств (ТС). Использовать автостояночные места для складирования имущества запрещено.

♦ Автостояночная площадка может быть использована для парковки ТС, количество которых определено оформленными разрешающими документами (договором приобретения, схемой расстановки, проектом, и пр.).

♦ Парковка ТС разрешается пользователям только на автостояночных местах, находящихся в их пользовании и в пределах разметки разделительных линий.

♦ Пользователь может передавать свое право пользования автостояночной площадкой третьим лицам, на основании письменно оформленных документов (доверенность, договор, и др.). На основании предоставленных пользователем документов, УК вносит в электронную базу данных соответствующие сведения.

♦ При неправильном размещении (парковке) ТС на территории АС, в случае создания помех для использования АС другим пользователям, УК имеет право эвакуировать ТС за территорию АС, при этом расходы по эвакуации возлагаются на виновное лицо.

♦ Самостоятельный доступ пользователя на АС осуществляется исключительно с использованием устройств доступа (допускается пропуск на территорию АС по предъявлению пользователем документа, удостоверяющего его личность (паспорт, водительское удостоверение).

♦ Сотрудники скорой медицинской помощи, правоохранительных органов, МЧС, аварийных служб и их транспорт, допускаются на АС беспрепятственно, при предъявлении служебного удостоверения

Пользователь обязан:

- для внесения в электронную базу данных пользователей АС и оформлению устройства доступа, предоставить в УК: копию договора (приобретения автостояночной площадки, аренды, и др.), доверенность на право пользования, паспортные данные, сведений о ТС (марка и государственный регистрационный номер) и контактный номер телефона для связи в любое время;
- своевременно информировать УК о смене транспортного средства;
- не создавать препятствий для проезда и парковки ТС других пользователей;
- выполнять требования (предписания) административного и сервисного персонала АС, касающиеся исполнения настоящих Правил;
- своевременно производить оплату содержания АС;
- обеспечивать сохранность устройства доступа, а в случае его утраты незамедлительно поставить в известность УК. Пользователь несет все потенциальные риски наступления негативных последствий, связанных с добровольной передачей принадлежащего ему устройства доступа третьим лицам;
- соблюдать очередность движения по территории АС, при въезде/выезде. Преимуществом проезда пользуются ТС, следующие на выезд;
- управлять ТС в соответствии с требованиями ПДД, имеющихся на АС информационных указателей и световой индикации;
- соблюдать чистоту и порядок на территории АС, не допускать повреждения оборудования и имущества АС и пользователей.
- в случае возникновения задымления или пожара, а также ситуаций, которые могут повлиять на безопасность пользования АС или вызвать причинение ущерба конструктивным элементам и оборудованию АС и/или имуществу пользователей, незамедлительно известить об этом администрацию АС;
- при нахождении на территории АС держать малолетних детей за руку, не оставлять их без присмотра;
- при перемещении по территории АС с домашними животными, принять все меры для исключения возможности нанесения ими вреда другим пользователям, общему имуществу, имуществу третьих лиц и загрязнения территории АС (владельцы животных обязаны убирать за ними экскременты);
- в зимний период, при въезде в паркинг очищать ТС и арки колес от снега и наледи.

На территории АС запрещается:

- стоянка автомобилей, предназначенных для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ, а также автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе;
- стоянка неисправного автомототранспорта;
- стоянка автомобилей с работающим двигателем;
- стоянка ТС вне зоны автостояночной площадки, в т. ч. на проезжей части, перед эвакуационными выходами, проездами и т. д;
- складировать канистры, автопокрышки, бумагу, газовые баллоны, отходы дерева, игрушки, другие огнеопасные (легковоспламеняющиеся) материалы и вещества;
- курить, употреблять спиртные напитки и наркотические вещества;
- осуществлять мойку автомобилей;
- выполнять ремонт ТС, заправлять и сливать топливо, подзаряжать аккумуляторную батарею на автомобиле, осуществлять замену колес;
- проникать в служебные и технологические помещения;
- двигаться под закрывающиеся ворота (шлагбаум), либо на запретительный красный сигнал светофора, в т. ч. препятствовать закрыванию ворот;
- въезд/выезд по одному устройству доступа одновременно двух и более транспортных средств («на хвосте» движущегося впереди транспортного средства);

- использовать помещения и оборудование АС не по назначению, загромождать проходы и пути эвакуации для пользователей, складировать и выбрасывать мусор вне специально отведенных мест;
- выгул собак;
- перемещение на велосипедах, самокатах, роликах, скейтбордах и т. п.;
- аудио-прослушивание с применением громкоговорителей, использование музыкальных инструментов;
- самоуправные действия, связанные с вмешательством в работу инженерных систем и специального оборудования, используемого на АС (подключение к коммуникациям, переключение приборов управления, тумблеров, кнопок и т. п.);
- самовольно вносить изменения в конструктивные элементы АС (проводить любые виды работ, перепланировку помещений, устанавливать ящики для хранения, демонтировать отбойники колес, корректировать и затирать разграничительные линии разметки и т. п.);
- самостоятельно подключатся к источникам электроэнергии, пользоваться электронагревательными приборами с открытой спиралью;
- пользоваться открытым огнем, пиротехническими устройствами (свечи, петарды и т. п.);
- использовать въездные ворота АС для пешего прохода;
- требовать от административного и сервисного персонала выполнения действий, противоречащих их функциям по предоставлению услуг и выполнению работ на АС;
- прикасаться к чужим ТС, а также препятствовать их проезду по АС;
- наступать (наезжать) на переносимые электрические кабели, лежащие на полу в период выполнения сервисного обслуживания;
- нарушать установленный план расстановки ТС.

9. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ.

Собственники номеров и нежилых помещений должны обеспечивать соблюдение установленных санитарно-гигиенических правил:
- содержать в чистоте и порядке номера, нежилые, подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и т. п. в отведенных для этого местах;
- своевременно производить текущий ремонт номеров, нежилых и подсобных помещений в номере.

Общие рекомендации:

- пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии их слышимости, не нарушающей покоя проживающих в гостинице;
- содержание собак и кошек допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе.
- граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания прилегающей территории, не допускать ее загрязнения;
- парковка автотранспорта на газонах и тротуарах запрещена.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- хранить в номерах, помещениях и местах общего пользования вещества, и предметы, загрязняющие воздух.
- курение в местах общего пользования: в лифтовых холлах и на лестничных клетках здания;
- ***в первые два года эксплуатации располагать мебель вплотную к торцевым наружным стенам (это необходимо для обеспечения достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен)*** **(**Требование правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170);

- на прилегающей территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- самостоятельное строительство мелких дворовых построек (гаражей, оград),;
- изменение наружного цвета пластиковых окон, установленного в проекте здания во время строительства, при их замене ремонте и замене;
- крепление к стенам здания различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей, флагштоков и других устройств, установка кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения;
- выполнение в номере работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других номерах.

Действия и ответственность за нарушение тишины и покоя в ночное время.

К таким действиям относятся нарушения, подпадающие под определение административных правонарушений, а именно:

а) использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, в том числе установленных на транспортных средствах и временных объектах;

б) крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах;

в) использование пиротехнических средств (петард, ракетниц и других);

д) производство ремонтных, разгрузочно-погрузочных работ/строительных работ;

ж) совершение иных действий.

Административная ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на территории Санкт-Петербурга *определяется Законом Санкт-Петербурга от 31.05.2010 г. № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге».* К защищаемым от нарушений тишины и покоя в ночное время относится период с 22.00 до 8.00 часов);

К таким помещениям и территориям относятся:

- номера гостиницы;
- кабины лифтов, лестничные клетки и другие места общего пользования гостиниц;
- прилегающие территории.

10. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.

Гостиница, как объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

♦ **Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага.** В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл, противопожарные муфты в местах прохода полипропиленовых стояков через междуэтажные перекрытия под потолком.

♦ **Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.** Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В зданиях выше 10 этажей, эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку.

♦ **Первичных средств пожаротушения.** В зданиях выше 12 этажей имеются противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенными в пожарных шкафах в общих коридорах каждого этажа,.

♦ **Систем автоматического удаления дыма (противодымная защита).** здания высотой более 28 метров оборудуются системой противодымной вентиляции. Для удаления продуктов горения и термического разложения, используются устройства и средства механической и естественной вытяжной противодымной вентиляции, установленные в общем коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара. Для включения системы противодымной защиты предусмотрены ручные пожарные извещатели ИПР, установленные в пожарных шкафах и на путях эвакуации в общих коридорах. Пользоваться ручными пожарными извещателями ИПР следует только в случаях пожарной опасности (для удаления дыма из поэтажных коридоров). Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в номерах, коридорах или воспользовавшись дистанционно ИПР в пожарных шкафах, срабатывает система противопожарной защиты: открываются клапаны на этажах (где произошел пожар) и включаются вентиляторы (работа которых сопровождается шумом) для удаления дыма и создания подпора воздуха в шахты лифтов.

♦ **Система обнаружения пожара.** Здания высотой более 28 метров оборудуются системой автоматической пожарной сигнализации. Номера подключены к системе автоматической противопожарной защиты (АППЗ) с пультом управления, находящимся в диспетчерской.

В коридорах установлены тепловые или дымовые пожарные извещатели, включенные в общий шлейф пожарной сигнализации, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся выделением тепла.

При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт, находящийся в помещении диспетчерской.

Также предусмотрено оповещение о пожаре с использованием звуковых оповещателей и световых указателей-табло «Выход», установленных на путях эвакуации на лестничных клетках.

При поступлении сигнала о пожаре с прибора пожарной сигнализации предусмотрено опускание лифтов на 1-ый этаж и их отключение.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ: ***Снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в номерах, т. к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности.*** В случае необходимости проведения косметических ремонтных работ, обращайтесь в диспетчерскую службу для временного демонтажа противопожарных датчиков без обрыва существующего шлейфа пожарной сигнализации.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования. Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию или балкон в номерах;

ВНИМАНИЕ: ***В случае игнорирования обязательных правил эксплуатации системы АППЗ в вашей номере и самовольного удаления пожарных датчиков, собственник несет полную ответственность за причинение вреда своему имуществу и имуществу третьих лиц в случае возникновения чрезвычайной ситуации.***

Особенности поведения лиц, проживающих в гостинице, при пожаре в зданиях повышенной этажности.

Каждое лицо, проживающее в гостинице, обязано:

- следить за наличием и исправностью уплотняющих прокладок в притворах входных дверей в номер;
- не закрывать на замки и запоры двери коридоров, в которых расположены пожарные краны;

При обнаружении каких-либо неисправностей средств (систем) противопожарной защиты немедленно сообщите об этом в диспетчерский пункт!

В случае пожара или появления дыма необходимо:

- **НЕМЕДЛЕННО** сообщить в пожарную охрану по телефону 01;
- до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;
- сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;
- приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

Для тушения возгорания необходимо:

- проложить от пожарного крана к очагу возгорания рукавную линию с пожарным стволом;
- открыть пожарный кран, нажать кнопку дистанционного пуска и направить струю воды в зону горения.

При задымлении здания необходимо:

- позвонить в пожарную охрану;
- если позволяет концентрация дыма, покинуть номер по незадымляемой лестничной клетке;
- при невозможности покинуть номер – закрыться в номере, заложить щели в дверях влажными тряпками;
- ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.

При пожаре в кабине лифта необходимо:

- при первых признаках загорания или задымлении в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине;
- если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки;

ВНИМАНИЕ! При использовании противопожарного водопровода необходимо предварительно отключить электрооборудование.

Меры профилактики пожаробезопасности.

Необходимо постоянно следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией;
- завязывать провода в узлы, соединять их скрутками, заклеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки;
- одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, утюгов, электрочайников и т. п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройников, в этом случае возможна перегрузка электропроводки и замыкание;
- соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио и телеантеннами;
- накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами;
- использовать самодельные электронагревательные приборы;
- оставлять включенные нагревательные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные: электрочайники, кипятильники, паяльники, электроплитки и т. п.

Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы и электротехнику в отсутствие взрослых. Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками. Нагревательные приборы до включения должны быть установлены на негорючих подставках.

Ставьте бытовые приборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон. Несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника. Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра. ***Уходя, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», т. к. этот режим не является пожаробезопасным, нужно полностью отключить его из розетки.***

Признаки неисправности электропроводки:

- горячие электрические вилки и розетки;
- сильный нагрев электропровода во время работы электротехники и приборов;
- звук потрескивания в розетках;
- искрение;

- запах горящей резины или пластмассы;
- следы копоти на вилках и розетках;
- потемнение изоляции электропроводов;
- уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.

Причинами возникновения пожаров в помещениях являются:

- шалости детей с огнем;
- неосторожность и беспечность при курении;
- хранение в номере большого количества легковоспламеняющихся и горючих веществ;
- сушка белья вблизи электронагревательных приборов;
- отогревание замерзших труб открытым огнем;
- зажигание свечей, бенгальских огней, фейерверков вблизи новогодних елок, занавесок и других быстровоспламеняющихся предметов;
- включение в одну розетку такого количества электроприборов, которые перегружают сеть;
- загромождение лестничных площадок, проходов, чердаков, подвалов, балконов (лоджий) различными вещами и предметами.

Как действовать, если Вы услышали сигнал тревоги:

- отвлекитесь от Вашего занятия;
- закройте двери (в том числе, межкомнатные и дверцы шкафов), окна и водопроводные краны, форточки и вентиляцию;
- выключите свет и электроприборы;
- слушайте информацию, поступающую по радио, СМС- сообщения и следуйте указаниям.

11. ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ.

Нормативный срок службы настоящего объекта капитального строительства – устанавливается на срок – 50 лет.

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкции, а также от действий третьих лиц.

Требования по гарантии могут быть предъявлены в пределах гарантийного срока, установленного законодательством о долевом строительстве.

Основные виды работ, выполняемые в рамках гарантийного ремонта:

♦ заделка видимых трещин в несущих и ограждающих конструкциях помещения;
♦ регулировка хода окон и дверей один раз в течении первого года эксплуатации (в случае отсутствия нарушений правил эксплуатации);
♦ ремонт облицовки и отделки стен, полов: трещины, дефекты швов, вздутие покрытий;
♦ устранение недостатков/скрытых дефектов стен и полов;
♦ устранение недостатков/скрытых дефектов монтажа систем электроснабжения, водо- и теплоснабжения, отопления, телефонизации и иных систем, а также предусмотренного проектом оборудования;
♦ устранение брака технологического и инженерного оборудования в течении гарантийного срока;
♦ устранение иных недостатков/дефектов, которые возникли не в связи с действиями/бездействиями собственника или третьих лиц, и не являющихся следствием нормального износа.

Порядок организации и проведения гарантийного обслуживания:

1. По выявленным дефектам (недостаткам) собственники подают заявку в Управляющую компанию или напрямую Застройщику (в канцелярию), сохраняя у себя сведения по ее дате и номеру регистрации.
2. Служба эксплуатации Управляющей компании производит в согласованное время осмотр выявленных недостатков с последующим составлением Акта первичного осмотра.

3. По вопросам текущего ремонта Заявка выполняется соответствующими техническими специалистами Управляющей компании в соответствии с порядком, указанным на сайте Управляющей компании.
4. В случаях, когда определяется, что дефект (недостаток), указанный в заявке не является эксплуатационным, Заявка с приложенным к ней Актом первичного осмотра, передается Управляющей компанией Застройщику.
5. После устранения выявленных недостатков (дефектов) Застройщик (Гарантийная служба) подписывает с заявителем Акт выполненных работ, который составляется в двух экземплярах (один экземпляр Акта остается у Застройщика, другой – у заявителя), после чего заявка считается выполненной.
6. После окончания гарантийного срока, обнаруженные дефекты (недостатки), деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости, как отдельных конструкций, так и всего здания, подлежат устранению Управляющей компанией в установленные сроки за счет средств, предусмотренных на содержание и эксплуатацию здания.

Гарантийные сроки по видам работ:

№ п. п.	Виды работ	Гарантийные сроки, год	
		на работы	***на материалы***
1	Монтажные работы.	3	3
4	Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные и т. д.).	3	3
5	Санитарно-технические (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование, водосчетчики и др.).	3	3
6	Металлопластиковые окна.	3	3
7	Фурнитура металлопластиковых окон, их регулировка.	1	1
8		2	2
9	Полы (цементно-песчаные стяжки и бетонные).	3	3
10	Электроосвещение и электротехническое оборудование.	3	3
11	Электросчетчики.	3	3
В таблицу могут быть включены и другие виды работ в соответствии с проектом. Гарантийные сроки на работы, примененные материалы и оборудование, могут корректироваться с учетом фактических данных от исполнителей и производителей.			

12. ВАША УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ.

Ваше здание обслуживает **АО «Сервис-Недвижимость»** - это динамично развивающаяся организация, осуществляющая деятельность по управлению и эксплуатации зданий и сооружений жилого и коммерческого назначения.

Своим главным преимуществом компания «Сервис-Недвижимость» считает квалифицированные кадры, имеющие большой опыт работы в области эксплуатации недвижимости. Большинство сотрудников, как руководящего звена, так и рядовых специалистов, работает в сфере жилищно-коммунального хозяйства более 10 лет.

Опираясь на собственный положительный опыт управления недвижимостью, в т. ч. многоквартирными домами, а также всестороннее изучение рынка эксплуатирующих организаций Санкт-Петербурга, компания «Сервис-Недвижимость» выработала собственные принципы успешной работы. В основе их лежат прогрессивные методы управления, забота о комфорте клиента, демократичная ценовая политика, широкий спектр оказываемых услуг.

Служба эксплуатации Управляющей компании.

Для управления и контроля технического состояния Вашего здания. В управляющей компании создана Служба эксплуатации.

Служба эксплуатации контролирует работу инженерного оборудования и принимает заявки собственников по устранению дефектов (недостатков), неисправностей и повреждений в здании.

ВНИМАНИЕ: Прием заявок осуществляется круглосуточно, телефон диспетчера указан на информационном стенде.

Прием заявок осуществляется в письменном виде при непосредственном обращении собственников или устно - по телефону.

Регистрация заявок и контроль выполнения работ по ним осуществляются по журналу приема заявок.

Информирование собственников.

Собственники помещений получают от Управляющей компании следующую информацию:

♦ перечень исполнителей по отдельным видам услуг, в котором указывается Управляющая организация (компания), предприятия водо-, тепло-, энергоснабжения и другие организации обслуживающие гостиницу, с указанием их адресов и номеров телефонов;

♦ номера телефонов и адреса аварийно-восстановительной службы жилищного хозяйства и аварийно-диспетчерских служб коммунальных и специализированных предприятий;

♦ номер телефона и адрес Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга;

♦ полное наименование, режим работы всех своих подразделений, служб и отделов, их адреса и номера телефонов;

♦ перечень обязательных и коммунальных услуг (ЖКУ), предоставляемых Исполнителем работ и услуг в счет установленной ежемесячной оплаты ЖКУ;

♦ порядок и условия выполнения дополнительных работ и услуг по заказам собственников и за счет их оплаты;

♦ установленные стандарты и (или) нормативы предоставления ЖКУ, имеющие в своем составе предельные сроки устранения аварий и неисправностей, периодичность оказания различных видов работ и услуг;

♦ размеры цен и тарифов, установленных для населения по каждому виду ЖКУ, порядок и форму (образец) их оплаты.

Состав работ и услуг, предоставляемых АО «Сервис-Недвижимость».

Услуги по эксплуатации зданий:

- услуги по эксплуатационному обслуживанию, диагностике технического состояния, техническому обслуживанию, текущему ремонту несущих и ограждающих строительных конструкций, фасадов, кровель;
- содержание и текущий ремонт общего имущества;
- ремонт и эксплуатация лифтов;
- услуги по освещению мест общего пользования, освещению фасада (художественная подсветка), освещение территории земельного участка;
- ремонт и обслуживание инженерных систем электроснабжения здания;
- ремонт и обслуживание инженерных систем центрального отопления здания;
- ремонт и обслуживание инженерных систем водоснабжения здания.

услуги:

- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
- уборка внутри здания и на прилегающих территорий;
- санитарно-гигиеническая очистка зданий и прилегающих территорий;
- содержание и уход за зелеными насаждениями на прилегающей территории.

Недостатки, по которым Застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту и обслуживанию:

♦ дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные в акте осмотра при приемке номера/помещения (царапины, трещины, сколы и др.);

♦ повреждения или дефекты, которые возникли в ходе нормального износа номера (помещения) или ее частей;

♦ собственником помещения нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации номера (помещения);

♦ повреждения или дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом номера (помещения), проведенным собственником или привлеченными им третьими лицами;
♦ выявленные дефекты/недостатки в материалах, приобретенных собственником номера/помещения (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
♦ износ уплотнителей, в т. ч. сантехнических приборов и оборудования;
♦ повреждения или преждевременный износ, которые возникли вследствие неквалифицированного обращения с оборудованием, выполнением сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока собственником или третьими лицами;
♦ собственником не проводились (проводились некачественно) сервисные работы необходимые для нормального функционирования оборудования;
♦ собственником не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание помещений;
♦ недостатки/дефекты возникли вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (заклеивание вентиляционной решетки, не проводилось периодическое проветривание помещений и т. п.);
♦ собственником или привлеченными им третьим лицами выполнена самовольная перепланировка или переустройство помещений;
♦ необоснованное завышение требований к качеству.

С подробной информацией о предоставлении услуг УК можно ознакомиться
на официальном сайте - http://www.uksn.ru
Адрес электронной почты – uksn@etalongroup.com
Телефон Управляющей компании АО «Сервис-Недвижимость» - 348-34-59
Круглосуточная диспетчерская служба - 671-01-74, 389-60-10

Телефоны руководства УК размещены на сайте УК.
Телефоны аварийной службы, паспортной службы, службы эксплуатации размещаются на информационных стендах.

Контакты постпродажного обслуживания:

1. Телефон контактного центра +7 (495) 378-88-24
2. Сайт https://etalongroup.ru/pages/for_clients_spb/
3. Адрес электронной почты - RC_OPO@etalongroup.com

ЭКСТРЕННЫЕ ТЕЛЕФОНЫ

Пожарная охрана – 01
Единый телефон службы спасения – 112
Полиция - 02
Скорая помощь – 03
Аварийная «ПетербургГаз» - 04
ГО ЧС Санкт-Петербурга – 316-93-48
Служба экстренной психологической помощи МЧС +7 (499) 216-50-50
Аварийно-диспетчерские службы:

- Повреждения освещения на уличных электросетях - 312-95-94
- Повреждения водопроводной уличной сети (холодная вода) - 305-09-09
- Повреждения водопроводной уличной сети (горячая вода) - 315-13-13
- Информационный центр ГУП «ТЭК СПб» - 334-30-80
- Горячая линия ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» - 305-09-09
- Диспетчерская служба «ПетербургГаз» - 335-44-27
- Аварийная служба по ремонту электроплит - 331-19-50 (с 09.30 до 16.30)
- Вскрытие замков и дверей - 233-98-21 (круглосуточно)
- Поиск, обнаружение и организация уничтожения взрывоопасных предметов 316-72-85, 235-30-32, 235-62-19