

ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации нежилых помещений в многоквартирных жилых домах,

расположенных по адресу:

г. Москва,

ул. 3-я Нововатутинска д. 15 (корп. 1, 2, 3)

Настоящая инструкция по эксплуатации нежилых помещений, переданных Застройщиком собственникам в «черновой» отделке, разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Данная инструкция содержит необходимые данные для собственников (арендаторов) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме с целью их эксплуатации. Собственник (арендатор) должен внимательно изучить настоящую инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям.

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

Управляющая организация, привлеченная собственниками помещений для эксплуатации дома, а также сами собственники, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию многоквартирном жилом доме в целом.

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

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

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» собственники нежилых помещений обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Собственники помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещение работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений. В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

За действия (бездействие) собственника (арендатора), или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой нарушение требований настоящей инструкции, нормальной эксплуатации нежилого помещения, общего имущества в многоквартирном жилом доме, причинение ущерба другим собственникам (соседям, арендаторам), собственник (арендатор) несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством

РФ, на собственника (арендатора) возлагается обязанность по возмещению причиненного ущерба.

1. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

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

Не допускается переоборудование и перепланировка нежилых помещений:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций дома (фундаментов, колонн, перекрытий, балок, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям действующих норм, правил и законов;
- ухудшающие условия проживания либо пользования всех или отдельных жильцов дома, собственников помещений.
- для использования нежилого помещения для проживания, без предварительного перевода нежилого помещения в жилое в установленном законодательством порядке.
- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом.
- ведущие к понижению класса энергетической эффективности.

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

Запрещено:

- демонтировать или повреждать несущий каркас и конструкции здания;
- самовольно пробивать проемы в наружных стенах, устанавливать сплит-системы, спутниковые антенны, кондиционеры, рекламные щиты на фасадах здания;
- самовольно изменять цветовую гамму витражного остекления и их рам, самовольно изменять внешний вид окон;
- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования;

Важно:

- устройство отверстий, штроб для крепления навесного оборудования и т. п. не должно нарушать целостности наружного или внутреннего слоев навесной фасадной системы на всю их толщину, во избежание ухудшения тепломеханических качеств,

несущих свойств навесной системы и снижения класса пожарной безопасности строительных конструкций здания.

- не рекомендуется устанавливать вплотную к стенам нежилого помещения оборудование, мебель и т.д., особенно в наружных углах, с целью обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен.
- при согласованном монтаже сплит систем, кондиционеров, собственник обязан устанавливать их только в специальные корзины, установленные Застройщиком или предназначенные для установки таких систем.

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

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ ПОМЕЩЕНИЙ ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ, ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

Рекомендации по эксплуатации:

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

Внимание:

- Не допускается устраивать штробы (канавки в кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Штробы в бетоне запрещены. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей; вешать люстры и другую электротехническую продукцию при включенном электропитании в сети.
- Ремонтные и другие работы, не допускается выполнять без наличия необходимого допуска электробезопасности.

3. СИСТЕМЫ СВЯЗИ

Внимание: Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома без согласования с эксплуатирующей организацией индивидуальные антенны телевидения, телеприемные антенны и иные устройства без согласования с управляющей компанией.

ВЕНТИЛЯЦИЯ.

Вентиляция помещений предусмотрена через самостоятельные вентиляционные каналы, с возможностью последующего подключения разводки по помещению. Приток воздуха осуществляется через поворотно-откидные створки окон, витражей.

Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

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

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из помещения, тем самым нарушается микроклимат в помещении, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов (эффект, когда недостающий объем воздуха поступает в помещение через вентиляционные каналы, предназначенные для удаления воздуха).

Окна, установленные в нежилом помещении, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии **пропускают очень мало воздуха**. Благодаря своей высокой герметичности окна защищают помещение от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги 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.

Откуда появляется влага в помещении?

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

При понижении температуры на поверхности остекления ниже точки росы окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

В соответствии со СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3 °С, а непрозрачных элементов окон - не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

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

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

ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ.

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

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

Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле (индивидуальный тепловой пункт далее ИТП), который расположен на техническом этаже здания.

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

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:

- перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- не допускается закрывать радиаторы пленками и другими вещами.
- поддерживать температуру воздуха в помещении в отопительный период в пределах не ниже 18°C, в отсутствие людей не ниже 15°C;
- не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставлять на них);
- не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом;
- не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

ВОДОСНАБЖЕНИЕ, КАНАЛИЗАЦИЯ, САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ.

Обеспечение горячей водой осуществляется от индивидуального теплового пункта ИТП. На подводках в помещение после запорной арматуры установлены счетчики расхода холодной и горячей воды, разводка сетей водоснабжения в нежилом помещении выполняется собственниками помещений.

В каждом нежилом помещении установлено устройство пожаротушения.

Жилой дом оборудован противопожарным водопроводом.

Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны.

Рекомендации по эксплуатации.

Собственники **нежилых помещений обязаны:**

- содержать в чистоте сантехническое оборудование;
- не допускать поломок установленных в помещениях санитарных приборов и кранов;
- не реже чем один раз в 6 месяцев, для обеспечения нормального функционирования, прокручивать (открывать и закрывать) краны.
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- оберегать полиэтиленовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению;
- не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не допускается бросать в унитазы посторонние предметы, которые могут привести к засору;
- не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.

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

Эксплуатация индивидуальных узлов учёта коммунальных ресурсов.

- Оснащение помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником.
- Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с Управляющей организацией.
- Собственник обязан предоставить доступ обслуживающей организации в помещение для сверки «стартовых» показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется обслуживающей организацией. В случае отказа собственника в предоставлении доступа, приборы учёта не считаются коммерческими и, исходя из нормативов потребления, производится перерасчёт.

4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы нежилых помещений обязаны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

содержать в чистоте и порядке нежилые помещения;
своевременно производить текущий ремонт нежилых помещений.

Общие рекомендации:

- граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения;
- парковка автотранспорта на газонах и тротуарах запрещена;
- не допускается хранить, либо складировать в нежилых помещениях и местах общего пользования мусор, различные отходы, вещества и предметы, загрязняющие воздух, легковоспламеняющиеся, горючие, взрывоопасные жидкости, вещества и предметы, кислотосодержащие вещества и т.п.;

5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

ОКНА

Подоконники и откосы устанавливаются собственниками помещений. Рекомендуется установить утепленные откосы.

Окна с установленной фурнитурой - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, безупречное функционирование и долговечность которых будет при условии правильной эксплуатации.

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 непродолжительное время.

Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации помещения 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 ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
- необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей. Для мытья профиля достаточно использовать слабый мыльный раствор.
- в каждом 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.

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

Внимание:

- не допускается самостоятельно демонтировать или снимать створки, осуществлять ремонт механизмов.
- не допускается производить очистку направляющих металлическими предметами.
- не допускается попадания в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора.
- не допускается использовать растворители и другие щелочные средства для мытья профиля.
- не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне.
- не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных блоков.
- не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, а также в подвижные узлы.
- не допускается вешать на створки окон, одежду или другие посторонние предметы;
- не допускается резкое открытие / закрытие створок, вызывающие сильные удары их друг об друга или стены, это может привести к нарушению монтажных регулировок, а также механическим повреждениям стекла и профиля;
- запрещается прикладывать нагрузки в вертикальном направлении, в том числе виснуть на створках;
- запрещается размещение, в том числе временное, поблизости от оконных конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание профиля и стекла;
- запрещается отогрев створок горячей водой, феном и т.п. в зимний период;
- запрещается использование каких-либо приспособлений для открывания створок (молотки, отвертки, пассатижи, гвоздодеры и т.п.);
- запрещается применение к конструкции таких нагрузок как сильные фронтальные удары и т.п.

ДВЕРИ.

Входные двери металлические, утепленные с одним установленным замком.

Рекомендации по эксплуатации:

- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин.
- Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью мягкой тканью, смоченной в мыльной воде.
- Избегайте 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 опадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

- Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

ПОЛЫ.

Финишное покрытие полов, стяжка, гидроизоляция сан узлов выполняются собственниками помещений.

Для организации комфортной деятельности собственника, выбранный собственником финишное покрытие необходимо выполнить после выполнения стяжки для выравнивания бетонного основания (в сан узлах, мокрых зонах до стяжки необходимо выполнить гидроизоляцию).

При устройстве финишного покрытия полов собственникам рекомендуется установить дополнительную шумоизоляцию.

ПЕРЕГОРОДКИ ВНУТРИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

Перегородки внутри нежилого помещения - внутренние самонесущие конструкции, разделяющие пространство, в том числе разделяющие пространство нежилого помещения под тамбур устанавливаются собственниками помещений.

Во избежание повышенной влажности, исключения избыточных теплопотерь, **появления отрицательных температур, промерзания стен, появлению плесени** и т.п. собственнику нежилого помещения **необходимо самостоятельно выполнить монтаж** и утепление вертикальных перегородок тамбура.

ПОТОЛКИ.

Во избежание повышенной влажности, исключения избыточных теплопотерь, появления отрицательных температур, промерзания стен, появлению плесени, жалоб собственников квартир, расположенных над нежилыми помещениями и т.п. собственникам нежилых помещений необходимо:

- в местах расположения тамбуров выполнить утепление потолков нежилого помещения теплоизоляционным негорючим материалом общей толщиной не менее 100 мм.