

# moments



## Инструкция

по эксплуатации  
коммерческого помещения

FORMA

# СОДЕРЖАНИЕ



## 1. Основные конструкции

- Входная дверь
- Оконный блок
- Внутренние стены
- Перекрытия
- Техобслуживание санузла

## 2. Инженерные системы

- Электрооборудование
- Индивидуальные приборы учета: ХВС, ГВС, Электричество, Отопление
- Канализация и водостоки
- Система отопления
- Вентиляция

## 3. Пожарная безопасность

## 4. Переустройство и перепланировка

## 5. Памятка по работе с ресурсоснабжающими организациями

- Вывоз мусора
- Электричество
- Водоснабжение и канализация

## 6. Важные элементы

- Козырьки над входом в коммерческое помещение
- Летние веранды (НТО)
- Вывески

# 1. ОСНОВНЫЕ КОНСТРУКЦИИ

## ВХОДНАЯ ДВЕРЬ

Коммерческое помещение оснащено стеклянной дверью с металлическим алюминиевым каркасом. Входные тамбуры и вторые двери отсутствуют.

### ПРЕИМУЩЕСТВА КОНСТРУКЦИЙ:

- > Обладает хорошим шумоподавлением;
- > Алюминий со стеклом обеспечивают надежную защиту от сквозняков и влаги;
- > Дверная створка плотно прилегает к раме и предотвращает попадание капель дождя;
- > Выдерживает многократное открывание из-за высокой проходимости.

### РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ:

[1] Замок не должен подвергаться механическому, термическому и химическому воздействию. Не разбирайте, не деформируйте и не дорабатывайте самостоятельно замок — изделие потеряет гарантийное обслуживание.

[2] Не заталкивайте в замочную скважину посторонние предметы — она выйдет из строя. Если в скважину или замок попали посторонние предметы, обратитесь к производителю.

[3] Если Вы решите самостоятельно отремонтировать, разобрать, смазать механизм замка и других запорных элементов двери или запирающих механизмов, изделие снимается с гарантийного обслуживания.

## СВЕТОПРОЗРАЧНЫЕ КОНСТРУКЦИИ

- > Витражи 1 этажа — алюминиевый профиль с двухкамерным стеклопакетом.
- > Выполнена установка стеклопакетов на стоечно-ригельной конструкции по контуру здания (1 этажа).
- > Монтажные швы примыкания окон (сверху и снизу) заполнены негорючей минеральной ватой, защищены пароизоляционным и гидроизоляционным слоями.
- > Для замены остекления или дверей (фурнитуры) обратитесь к специализированным организациям, имеющим лицензию на проведение таких работ.

### РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ:

[1] Регулярно производите чистку заполнения окна сухим, полусухим, или мокрым способами. При сухой очистке используйте специальные пасты, которые наносятся на остекление и удаляются с него без последующей промывки. При полусухом способе после нанесения пасты остекление промывайте. Мокрую очистку выполняйте чистой водой или специальными растворителями. При этом не допускается применение моющих средств, агрессивных к материалу светопропускающего заполнения и герметизирующих элементов.

[2] Не нарушайте пароизоляционный слой, защитную отделку и герметизацию откосов, так как возможно промерзание.

[3] В случае небольших механических повреждений на поверхности алюминия используйте корректоры, маскирующие царапины. При значительных повреждениях возможно использование алюминиевой смолы.

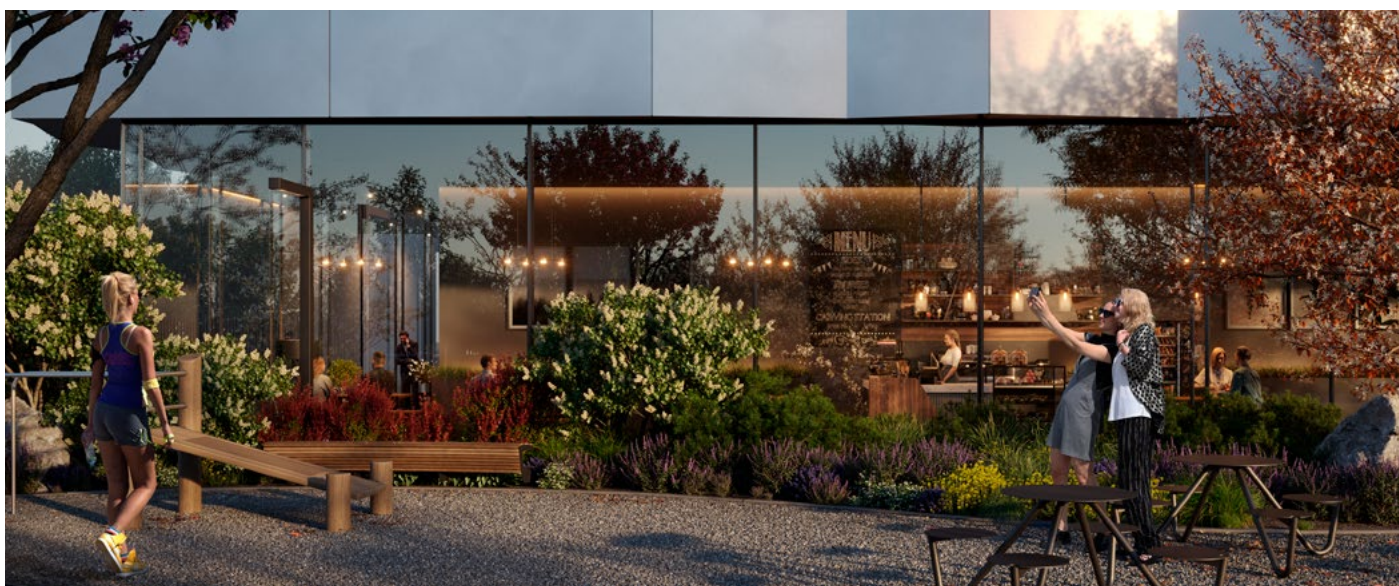
[4] Для ухода за уплотнителями используйте специальные средства, содержащие силиконовое масло, которые не только очищают уплотнительную резину от загрязнений, но и восстанавливают её эластичность, придают уплотнителям водоотталкивающие свойства.

[5] Чтобы в помещении был комфортный климат (влажность + свежий воздух), периодически проветривайте помещение.

[6] Регулярно контролируйте надежность крепления и износ деталей фурнитуры. В случае необходимости, нужно осторожно подтянуть крепёжные шурупы или вызвать специалиста для замены деталей.

## НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- > Устанавливать без дополнительного расчёта снаружи и изнутри на изделия какие-либо приборы и оборудование, в том числе отопительные и нагревательные;
- > Подвергать профиль и стеклопакеты воздействию высоких температур, ударных нагрузок тяжелыми предметами, дополнительному статическому и динамическому воздействию;
- > Чистить конструкции ножом, лезвием, наждачной бумагой, металлической щеткой и другими острыми и абразивными предметами;
- > Размещать нагревательные приборы и другие источники тепла с температурой выше 70°C на расстоянии ближе, чем 25 см к поверхности ограждений;
- > Окрашивать профили и уплотнители;
- > Изменять витражное остекление, которое является частью общего имущества и самонесущей ограждающей конструкцией;
- > Допускать попадание на уплотнители растворителей и абразивных чистящих средств.



## ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

При эксплуатации стеклопакетов может возникнуть эффект линзообразования. Он проявляется под влиянием высокой или низкой температуры или от перепадов давления. В таких условиях плоскость листов стекла выгибается и получается эффект линзы.

При эксплуатации стеклопакетов температура воздуха внутри помещений должна быть не более +30°C и относительная влажность — не более 60%. При большей влажности в помещении, а также при пиковых отрицательных температурах снаружи иногда может появляться конденсат на внутренней поверхности стеклопакета.



### ВАЖНО!

- > Не ударяйте стекла твёрдыми предметами;
- > Не протирайте стёкла жёсткой тканью и тканью, содержащей царапающие включения. Используйте мягкие салфетки и специальные средства;
- > Не чистите сухое стекло жёсткими щётками.

## ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ

- > Отделочные работы и штукатурка стен в коммерческом помещении не произведены.
- > Нельзя пробивать новые проёмы во внутренних несущих стенах или увеличивать размеры проёмов, заложенных в проекте.



### ВАЖНО!

Соблюдайте при эксплуатации помещений заданный температурно-влажностный режим внутри здания: для встроенных нежилых помещений на 1-м этаже температура +18° С при влажности 55-60%.

При появлении трещин в местах сопряжения внутренних стен с наружными стенами или друг с другом необходимо расшить трещины и оштукатурить углы по полимерной армирующей сетке раствором того же состава.

## ПЕРЕКРЫТИЯ

Перекрытия в здании жилого дома выполнены из монолитного железобетона, класс энергоэффективности: А+. Вертикальные магистральные трубопроводы и вентиляционные каналы проходят в местах, указанных в проекте. Отверстия для них заложены при бетонировании или выполнены разрушающим методом (сверления разнокалиберными бурами).

- > Выполнены перегородки, ограничивающие санузлы, которые возведены на высоту одного блока.
- > Гидроизоляция в санитарных узлах не произведена, дверные блоки — не установлены.

## 2. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

### ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

---

#### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

- [1] Электромонтажные работы: установлен щит механизации и световые указатели.
- [2] Кабельная разводка не выполнена.
- [3] Оконечные устройства слаботочных системы: автоматическая пожарная сигнализация, система оповещения и управления эвакуацией.
- [4] Удельная электрическая мощность щитка:
  - > супермаркет 243 кВт
  - > кафе 96,29 кВт
  - > офис 42,12 кВт
- [5] Для подключения к сети Интернет необходимо самостоятельно обратиться к провайдеру. Проект и точку подключения согласовать через управляющую компанию.



#### ВАЖНО!

#### ЧТОБЫ ИСКЛЮЧИТЬ АВАРИЙНУЮ СИТУАЦИЮ, НЕОБХОДИМО:

- > Перед переустройством, установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования);
- > Перед перепланировкой (изменением конфигурации) коммерческого помещения — получите в Управляющей компании разрешение на выполнение работ и технические условия при работах, затрагивающих общедомовые инженерные сети;
- > Перед сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием проёмов в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках) уточните в Управляющей компании возможность и определите использованием приборов рекомендуемые места для выполнения этих работ;
- > Все электромонтажные работы производите со снятием напряжения;
- > Не штробите стены и не забивайте в них костыли и гвозди на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки.

# ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА: ХВС, ГВС, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО, ОТОПЛЕНИЕ

---

Эксплуатируйте счётчик в помещениях с рабочими условиями:

- > Температура окружающего воздуха — от -40 до +55°C;
- > Относительная влажность окружающего воздуха — 30–98%;
- > Атмосферное давление — от 84 до 106 кПа (630–795 мм рт. ст.)

Средняя наработка до отказа счётчика — более 160 000 часов.



## ВАЖНО!

Монтаж, демонтаж и пломбирование счётчика производят только уполномоченные представители Управляющей компании.

Приборы учёта принадлежат и обслуживаются собственником помещения. Собственник обязан контролировать сроки поверки всех приборов учёта энергоресурсов и их техническое обслуживание.

## КАНАЛИЗАЦИЯ И ВОДОСТОКИ

---

- > Стояки канализации выполнены без разводки для подключения сантехприборов.
- > При эксплуатации общедомовой канализации не переносите самостоятельно стояки.



## ВАЖНО!

Канализационные сети предназначены для перемещения не всех видов отходов. Ниже приведён перечень предметов и веществ, которые нельзя выбрасывать в канализацию.

### ПРЕДМЕТЫ ЭТОГО СПИСКА ЗАСОРЯЮТ КАНАЛИЗАЦИЮ:

- > Твёрдые хозяйственные отходы;
- > Песок;
- > Стекло;
- > Строительный мусор (штукатурка, сыпучие смеси, осколки кирпичей, деревянная стружка и другой мусор);
- > Металлические и деревянные предметы;
- > Бензин, растворитель и другие легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.



### ВАЖНО!

Сообщайте персоналу Управляющей компании обо всех неисправностях систем водопровода и канализации.

Берегите сантехнику и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.

## СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ

Система отопления двухтрубная тупиковая с нижней разводкой магистралей по помещению техподполья, с установкой отопительных приборов.

### РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ:

- [1] Не меняйте самостоятельно площадь поверхности нагрева приборов отопления, а также не устанавливайте приборы другого типа, дополнительные приборы или арматуру, влияющую на гидравлическую регулировку системы.
- [2] Замену типа нагревательного прибора необходимо согласовать с проектной организацией и Управляющей компанией.
- [3] Сверлите или штробите только дальше 200 мм от осей трубопровода, чтобы компенсировать тепловые удлинения, поскольку по технологии трубы укладываются змейкой.



### ВАЖНО!

- > обеспечьте герметичность соединений;
- > ремонтируйте или меняйте неисправную запорную арматуру на отопительных приборах и узлах учёта;
- > снимите лишние или дополнительные отопительные приборы.

Приборы учёта системы отопления установлены в щитках, расположенных в санузлах, и обслуживаются специализированной компанией, нанятой собственником помещения, под надзором специалиста Управляющей компании.

## ВЕНТИЛЯЦИЯ

- > Точка подключения приточной вентиляции расположена в коммерческих помещениях под потолком. Воздухозаборные решетки расположены на фасаде здания. Разводка воздуховодов по помещению, установка оборудования и арматуры — не выполнены.
- > Точка подключения вытяжной вентиляции — воздуховод в санитарных узлах, выведенный на кровлю здания. Разводка воздуховодов по помещению, установка оборудования и арматуры — не произведены.

- > На период проведения ремонта (строительно-монтажных и отделочных работ), выпуски воздуховодов (вытяжные) должны быть надежно защищены от попадания пыли фильтрующим материалом класса не меньше G4.
- > При подключении вытяжной вентиляции из санузла обратиться в УК для демонтажа временных заглушек на кровле.

## КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

---

- > Кондиционирование не предусмотрено.
- > Размещение наружных блоков кондиционера расположено в инженерном помещении с торца здания возле охраны.
- > Для устройства системы кондиционирования помещений без конкретного функционального назначения (БКФН) необходимо получить техническое задание от УК.

## 3. ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

### МЕРЫ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИХ УСТРОЙСТВ:

---

- [1] Следите за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров. Нельзя эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.
- [2] Не завязывайте провода в узлы, не соединяйте их скруткой, не заклеивайте обоями и не закрывайте элементами легковоспламеняемой отделки. Не включайте в одну сеть одновременно несколько потребителей через тройники (лампы, утюги, компьютеры). Это приведёт к перегрузке электропроводки и замыканию.
- [3] Не крепите провода на водопроводных трубах, на радиаторах отопительной системы.
- [4] Удлинитель используйте для временного подключения бытовой техники, после использования отключите их от розетки. Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.
- [5] Используйте только сертифицированное электрооборудование.
- [6] Предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.

### ПРИЗНАКИ НЕИСПРАВНОСТИ ЭЛЕКТРОПРОВОДКИ:

- > Горячие электрические вилки или розетки;
- > Провод сильно нагревается во время работы электротехники;
- > Звук потрескивания в розетках;
- > Искрение;
- > Запах горячей резины, пластмассы;
- > Следы копоти на вилках и розетках;
- > Потемнение оплётки электропроводов;
- > Уменьшение освещения в комнате при включении какого-либо электроприбора.

## РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ:

- [1] Электрические розетки оборудуйте заглушками.
- [2] Нагревательные приборы до их включения установите на подставки из негорючих материалов.
- [3] Не оставляйте включённые приборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы: электрочайники, кипятильники, паяльники и т. д.
- [4] Не используйте электроприборы с открытыми спиралями во взрывоопасных зонах (например, в местах хранения и использования бензина, препаратов в аэрозольных упаковках).

## ПОЖАРНЫЙ ИЗВЕЩАТЕЛЬ

Извещатель работает круглосуточно, чтобы обнаружить пожар. Не закрывайте или не снимайте извещатель — это ваша безопасность. Если во время ремонта нужно снять извещатель, предупредите об этом Управляющую компанию. Снимать прибор может только представитель Управляющей компании.

## РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ:

- [1] Не перемещайте устройства оповещения. Они установлены по проекту вашего дома и согласованы нормами пожарной безопасности.
- [2] Не нарушайте работоспособность системы — нельзя удалять датчики, платформы, отключать линии связи.
- [3] Создайте условия, совместимые с требованиями завода-изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и поверкой технического состояния приборов.
- [4] Обеспечьте доступ Управляющей компании для проведения ремонтных, регламентных работ.
- [5] Сообщайте сразу о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения в Управляющую компанию.
- [6] Получите разрешение в Управляющей компании до выполнения строительно-ремонтных работ в помещении, чтобы временно отключить систему пожаротушения.
- [7] Используйте датчики и оборудование пожаротушения только по назначению.



### ВАЖНО!

При несоблюдении условий эксплуатации средств пожарной сигнализации, установленной по проекту, материальная и уголовная ответственность возлагается на собственника помещения.

## 4. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КОММЕРЧЕСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ

По Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, переустройство и (или) перепланировку, повышение благоустройства нежилых помещений можно выполнить только после получения необходимых разрешений (Мосжилинспекция, УК).

Если по вине собственника или арендатора в аварийное состояние пришло помещение или его часть, инженерное оборудование, конструкции, такие нарушения собственник устраняет самостоятельно за свой счёт. Предписание к устранению выдаёт Управляющая компания.

Отличие между переустройством и перепланировкой заключается в том, что при переустройстве вы изменяете инженерное, техническое и электрическое оборудование, а при выполнении перепланировки — производите установку или разрушение новых стен для объединения комнат, расположения перегородок, окон или дверей.

## 5. ПАМЯТКА ПО РАБОТЕ С РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

### ВЫВОЗ МУСОРА

---

Вывозом и утилизацией твердых отходов занимается специализированная организация, региональный оператор.

Для организации процесса необходимо заключить соответствующий договор, данное действие можно осуществить через сотрудников Управляющей компании.

### ЭЛЕКТРИЧЕСТВО

---

Вам необходимо подключить электричество и заключить прямой договор с ресурсоснабжающей организацией АО «Мосэнергосбыт».

Начать ремонт можно сразу, не дожидаясь подписания договора. Для этого можно воспользоваться опцией временного подключения электроэнергии. Уточнить какая мощность требуется для эксплуатации Вашего помещения возможно на этапе согласования проектной документации.

### ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ

---

Вам необходимо заключить прямой договор с ресурсоснабжающей организацией АО «Мосводоканал».

Если необходимо будет перестроить систему водоснабжения и канализации, например, перенести «мокрую точку», инженер Управляющей компании расскажет, как это сделать, а также подскажет, как установить или заменить счётчики.

## 6. ВАЖНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

### КОЗЫРЬКИ НАД ВХОДОМ В КОММЕРЧЕСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

КОЗЫРЕК — СТЕКЛЯННЫЙ. СТЕКЛО — ТРИПЛЕКС.

Входная группа в нежилое помещение не является общедомовым имуществом и находится в зоне ответственности собственника коммерческого помещения.

Козырек является конструктивной частью ее группы, следовательно также находится в зоне ответственности собственника.



**ВАЖНО!**

[1] Уборка снега и наледи в зимний период осуществляется силами собственника коммерческого помещения.

[2] Замену, в случае если козырек поврежден должен осуществить собственник самостоятельно.

### ЗАГРУЗКА И РАЗГРУЗКА

На территории комплекса предусмотрена специальная зона для разгрузки и загрузки товаров и иных предметов, расположенная на внутренней парковке за шлагбаумом. Место отмечено на схеме.

Запрещается осуществлять загрузку и разгрузку транспортных средств непосредственно перед основным входом, в пределах зоны пешеходного тротуара.



## ЛЕТНИЕ ВЕРАНДЫ (НТО)

Разработка проекта размещения летнего кафе и согласование летних кафе (летних веранд) осуществляется строго в соответствии с нормами действующего законодательства, а именно Постановления Правительства Москвы №102-ПП от 6 марта 2015 года «О размещении сезонных (летних) кафе при стационарных предприятиях общественного питания». Возможность делать летнюю веранду коммерческому помещению – нет, ширина тротуара не позволяет.

### ДЛЯ СОГЛАСОВАНИЯ ПРОЕКТА НТО НЕОБХОДИМО ПРЕДОСТАВИТЬ:

- [1] Правоустанавливающие документы на основное помещение (скан).
- [2] Художественно-архитектурный проект будущего кафе с указанием размеров и площади занимаемой территории.
- [3] Реквизиты заявителя (ИНН, ОГРН, Юридический адрес, банковские реквизиты, телефон, электронная почта).



### СПИСОК ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПОДАЧИ В ПРЕФЕКТУРУ:

- > ИНН;
- > ОГРН;
- > ЕГРЮЛ/ЕГРИП;
- > Паспорт заявителя;
- > Художественно-архитектурный проект будущего кафе;
- > Выписка ЕГРН Росреестра на основное помещение кафе;
- > Договор на аренду участка под НТО. Или заявление о добавлении веранды в общую схему для размещения, в случае если земельный участок находится в муниципальной собственности;
- > Схема планировки основной территории кафе, в том числе поэтажный план БТИ всего 1 этажа здания, генплан с пояснениями;
- > Устав предприятия;
- > Приказ о вступлении в директорскую должность.



## ВЫВЕСКИ

Прежде чем повесить вывеску над коммерческим помещением, необходимо согласовать это размещение с Управляющей компанией и предоставить ей ряд документов:

- [1] Подготовленный дизайн проект, основанный на концепции правил размещения информационных конструкций компании FORMA.
- [2] Сделать фото-привязку с предполагаемым местом ее размещения.
- [3] Направить данные материалы в адрес Управляющей компании.
- [4] Заключение о размещении информационной вывески согласно 902 ПП РФ.
- [5] Гарантийное письмо о восстановлении фасадной части в месте крепления конструкции.
- [6] Вывеска должна быть размещена исключительно в месте, предусмотренном архитектурным проектом здания (см. фасадные решения).



### ВАЖНО!

После размещения необходимо регулярно отслеживать данную вывеску на соответствие нормам безопасности.

# moments



## ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В случае если информация, указанная в настоящей инструкции, противоречит договору участия в долевом строительстве и/или проектной документации, на основании которой был построен многофункциональный комплекс жилой застройки с подземной автостоянкой, либо противоречит договору на управление комплексом, заключённому с Управляющей организацией, либо иным обязательным к применению нормативно-правовым актам, ГОСТам, СНиПам, преимущественную силу имеют положения указанных договоров, проектной документации, а также обязательных к применению нормативных правовых актов, ГОСТов, СНиПов.