

ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации квартиры в многоквартирном жилом доме

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир разработана в соответствии с действующим законодательством РФ:

- Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (ЖК РФ);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ;
- Федеральный закон от 21.12.1994 г. N 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- «Правила противопожарного режима в Российской Федерации» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 16.09.2020 года №1479);
- «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170);
- «Правила пользования жилыми помещениями» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2021 г. N 292/пр;
- «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491;
- ГОСТ 30777-2023 "Устройства открывания оконных и балконных блоков (фурнитура). Общие технические условия";
- ГОСТ 23166-2024 "Блоки оконные и балконные. Общие технические условия";
- ГОСТ 30674-2023 "Блоки оконные и балконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия";
- ГОСТ 31173-2016 "Блоки дверные стальные. Технические условия";
- ГОСТ 30494-2011 "Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях";
- ГОСТ 475-2016 "Блоки дверные деревянные и комбинированные. Общие технические условия";
- ГОСТ 34058-2021 "Инженерные сети зданий и сооружений внутренние. Монтаж и пусковая наладка, техническое обслуживание и ремонт испарительных и компрессорно-конденсаторных блоков бытовых систем кондиционирования. Правила и контроль выполнения работ";
- СП 60.13330.2020 "СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха" (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2020 г. N 921/пр);
- Свод правил СП 60.13330.2020 "СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха" (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2020 г. N 921/пр);
- СП 23-101-2004 "Проектирование тепловой защиты зданий";
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15 мая 2024 г. N 327/пр "Об утверждении СП 50.13330.2024 "СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий";

- Свод правил СП 54.13330.2022 "СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные" (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 мая 2022 г. N 361/пр);
- СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" (утв. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. N 3).

Данная инструкция содержит необходимые данные для собственников жилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Ваш дом прослужит намного дольше, если Вы будете соблюдать простые правила по его эксплуатации, принадлежащей Вам квартиры (нежилого помещения) и установленного инженерного оборудования, которые приведены ниже.

Собственник жилых (нежилых) помещений несёт ответственность за правильную эксплуатацию помещений, входящих в состав его квартиры.

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

Граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, включает в себя:

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

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

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

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

Собственники жилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния жилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости собственники жилых и нежилых помещений обязаны разрешать уполномоченным лицам производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Для включения системы противодымной защиты предусмотрена ручная извещатель, расположенный у дверей на незадымляемые лестницы в лифтовых холлах и коридорах.

Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности.

Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию.

Внимание!

- не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами.
- загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- демонтаж датчиков пожарной сигнализации, подключенных в общедомовую систему.
- снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;

Согласно проектной документации, в квартирах предусмотрены датчики системы автоматической пожарной сигнализации (АПС), предназначенной для своевременного выявления начала возникновения пожароопасных ситуаций, обработки и передачи в запрограммированном виде извещения о пожаре и/или инициирование включения автоматической установки пожаротушения, включения исполнительных установок противодымовых защитных систем и другого инженерно-технологического оборудования.

Проектом предусмотрено устройство общедомовой системы пожарной сигнализации. Все квартиры оборудованы пожарной сигнализацией. Сигнал о срабатывании передается на центральный пульт с круглосуточным дежурством персонала. В квартирах устанавливаются датчики:



Отключение/демонтаж датчиков АПС категорически запрещено и вызовет автоматическое исключение Вашего помещения из системы пожарного оповещения дома, чем создаст угрозу неопределенному кругу лиц, может привести к человеческим жертвам и нанесению крупного материального ущерба, при этом сигнал «о пожаре» пройдет на пульт АПС в вашем доме и будет передано сообщение в МЧС о пожаре. По приезду пожарной команды на адрес сигнала «о пожаре» будет составлен Протокол о самовольном отключении/демонтаже системы АПС в жилом/нежилом помещении.

Самовольное отключение АПС повлечет за собой нарушение ФЗ №69 от 21.12.1994 «О пожарной безопасности», ПП РФ от 25.04.2012 № 390 «Правила противопожарного режима в РФ» и будет являться основанием для наложения на Вас административного взыскания в виде штрафа и выдачи Уведомления в Ваш адрес о восстановлении работоспособности АПС за Ваш счет (административная ответственность за отсутствие пожарной сигнализации предусмотрена п.1

ст.20.4 «Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 01.06.2017).

Собственники жилых помещений, которыми допущено самовольное отключение/демонтаж датчиков АПС, а также ручного экстренного извещателя системы АПС – обязаны восстановить указанное устройства в проектом виде, а также восстановить связь указанных устройств с общедомовой системой АПС.

В случае невыполнения вышеуказанных требований, управляющая организация будет вынуждена сообщить о данном факте в надзорные инстанции, в целях принятия соответствующих мер и привлечения ответственных лиц к административной ответственности. При этом Управляющая организация будет вынуждена понести расходы на модернизацию системы пожарной сигнализации с отнесением их на Ваш счет.

При выполнении отделочных работ пожарные датчики в квартире защищайте пленкой, в ином случае строительную пыль датчик может считать, как дым от пожара – лифты встанут в аварийный режим (остановка)

Датчики запрещается демонтировать. При самостоятельном отключении датчика, нарушается общедомовая система пожарной сигнализации, весь этаж остается без защиты (что влияет на безопасность жителей всего дома). Кроме этого, в случае несанкционированного отключения включаются сирены во всем доме! Восстановление системы пожарной сигнализации в квартире производится специализированной организацией за счет средств собственника.

Запрещается оставлять датчики за натяжным/подвесным потолком. При необходимости переноса датчиков на поверхность подвесного потолка, собственнику квартиры необходимо написать заявление в управляющую компанию и оплатить стоимость данных работ. В этом случае специалист проведет все необходимые работы, без вывода из строя общедомовой системы.

Для всех жилых зданий в комнатах установлены автономные пожарные датчики, работающие от батареек. В случае срабатывания датчик издает звуковой сигнал в помещении. Возможно, срабатывание датчика при попадании в него пыли или пара. Разряд батареи ниже порогового значения приводит к появлению короткого звукового сигнала с периодом повторения около 30 секунд. В этом случае необходимо заменить батарейку. Замена батарейки выполняется собственником квартиры самостоятельно.

Нельзя оставлять автономные датчики за натяжным/подвесным потолком, т.к. эффективность работы снижается до нуля и заменить батарейку при появлении звуковых сигналов не предоставляется возможным без демонтажа потолка. Эти датчики можно снимать и переставлять на закладные детали потолка либо на стену ниже подвесного потолка, но не ниже 20 см от него. В общих коридорах (этажные площадки, лифтовые холлы) установлены дымовые датчики, которые срабатывают на дым и пыль. В местах общего пользования запрещается курить и производить пыльные работы – возможно срабатывание пожарной сигнализации с включением сирен во всем доме.

САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, лоджии, балконы;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире.

Общие рекомендации:

- Демонтаж металлических ограждения лоджий/балконов строго запрещен, через 3-5 лет следует окрашивать масляной краской с предварительной очисткой от ржавчины;

- Если на лоджиях/балконах посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;

- Пользование телевизорами, радиоприемниками, музыкальными центрами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;

- Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;

- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

- Выгул собак на газонах **СТРОГО ЗАПРЕЩЕН!**

Внимание не допускается:

- размещать на лоджиях тяжелые предметы. Максимальный суммарный вес людей, предметов и элементов декоративной отделки (дополнительно к проектным элементам лоджии), которые могут одновременно находиться на лоджии, не должен превышать 400 кг;

- хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;

- курение в местах общего пользования: в подъездах, на лестничных клетках жилого дома;

- на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;

- выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

- в первые два года эксплуатации располагать мебель к **торцевым** наружным стенам (для достаточного обогрева наружных **торцевых** стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен).

КРОВЛЯ

Кровля плоская, не эксплуатируемая, с организованным внутренним водостоком.

Строго запрещено выходить на кровлю жилого дома.

Установка оборудования на кровле осуществляется по согласованию с эксплуатирующей организацией.

Для предоставления доступа альпинистам на кровлю требуется:

письменное разрешение от управляющей компании или владельца здания, **наряд-допуск** на высотные работы, а также **документы, подтверждающие квалификацию альпинистов** (удостоверение, паспорт). Также необходимо, чтобы у альпинистов были **исправное снаряжение и допуск к работе на высоте**, а у вас, как у заказчика, было **письменное соглашение** с исполнителем, определяющее условия и ответственность

ФАСАД ДОМА

Не допускается:

- Изменение целостного облика дома без согласования с управляющей компанией;
- Изменение остекления балконов, предусмотренным проектом;
- Замена остекления окон ПВХ, предусмотренных проектом.

- Герметизация естественных щелей между пилонами и балконным экраном;
- Самовольная установка систем кондиционирования;

ЛИФТЫ

Лифты – это обязательный конструктивный элемент многоквартирного жилого дома (в дальнейшем – МКД), обеспечивающий возможность быстрого подъема на нужный этаж. Для поддержания их в рабочем состоянии должны приниматься специальные меры, включая ремонт и комплексное обслуживание.

Дом оснащён двумя лифтами с режимом ППП (перевозки пожарных подразделений) грузоподъемностью 1000 кг и грузоподъемностью 450 кг. В случае срабатывания охранно-пожарной сигнализации лифт автоматически опускается на первый этаж.

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, воспользуйтесь кнопкой вызова диспетчера. Объясните диспетчеру, что случилось и следуйте его инструкциям. 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 квартир. К сожалению, не все жильцы перевозят строительный мусор в упакованном виде, что 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 доме допускается повышенный шум в их работе.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- Пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых.
- Пользоваться лифтом, если кабина задымлена или ощущается запах гари.
- Курить в кабине лифта, перевозить взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и ядовитые грузы.
- Проникать в шахту и приямок лифта.
- Перегружать лифт.
- Задерживать двери кабины при посадке и высадке
- Мусорить в лифтовой кабине.

Внимание! 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 размещать грузы на одну сторону купе кабины. Груз необходимо 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.

ПОЛЫ

При черновой отделке квартир, по плитам перекрытия, предусмотрен выравнивающий цементно-песчаный слой. Выполненный цементно-песчаный слой, предусматривает дальнейшее выравнивание. В помещениях санузлов и ванных комнат проектом предусмотрен выравнивающий цементно-песчаный слой с нанесенной гидроизоляцией для последующего выравнивания и облицовкой керамической плиткой.

При эксплуатации квартир их владельцами, возможно появление на стяжке мелких волосяных послеосадочных трещин, как на поверхности, так и в швах сопряжения пола со стенами, перегородками, которые ликвидируются затиранием цементно-песчаным раствором.

ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир 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 квартир:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, наружных и внутренних стен, перекрытий, вентиляционных блоков, шахт, и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерно-технических систем здания, к нарушению их сохранности;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

- самовольно расширять в наружных стенах проёмы (на лоджии и балконы).

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

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

ВХОДНЫЕ ДВЕРИ

Входная дверь в квартиру и межкомнатные двери (для квартир с отделкой) относятся к изделиям нормальной влажостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %. Срок гарантийных обязательств на (входные) металлические двери составляет:

- входная группа гарантия - 3 года

- на металлоконструкции при соблюдении указаний по эксплуатации и уходу:
- для дверей, эксплуатируемых внутри помещения - 12 месяцев;
- на полимерно-порошковые покрытия входных дверей при соблюдении условий эксплуатации двери внутри помещения и ухода согласно инструкции по эксплуатации – 6 месяцев.
- для дверей, эксплуатируемых в уличных условиях при наличии козырька - 6 месяцев;
- на панели из клееного массива, панелей, фанерованных натуральным шпоном, с лакокрасочными покрытиями, декоративных панелей с МДФ покрытиями и панелей ДВП, ламинированных самоклеящейся пленкой, при условии установки их на двери, эксплуатируемых внутри помещения, а также на внутренней стороне уличных дверей при соблюдении указаний по эксплуатации и уходу – 6 месяцев.
- на межкомнатные двери при соблюдении указаний по монтажу, эксплуатации и уходу – 12 месяцев.

Гарантийный срок эксплуатации запирающих устройств при соблюдении указаний по эксплуатации и уходу:

- для замков – 6 месяцев;
- для цилиндра (личинка) – 6 месяцев;
- для фурнитуры (глазки, ручки, дверная фурнитура, отвечающая за открывание двери, накладки, броненакладки, петли, скрепляющий механизм дверного полотна и коробки), ригеля (фурнитура для двухстворчатой двери) – 6 месяцев.

Рекомендации по эксплуатации:

- Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.
- 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 попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

- Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

Производитель не принимает претензии по фактуре, оттенку и прочим отличиям декоративной отделки, связанным со структурными особенностями порошково-полимерного, шпонируемого или ПВХ-покрытия.

Возникновение конденсата на двери не является заводским браком, т.к. его появление может быть вызвано воздействием различных факторов.

Гарантийные обязательства не распространяются в случаях нарушения правил эксплуатации, а также вследствие:

- Механического повреждения вследствие несоответствующих условий транспортировки, хранения, монтажа и эксплуатации, а так же нарушения или отсутствия пломб на замках и других частях;
- Неисправности замков и механизмов, возникших в результате попадания внутрь посторонних предметов, строительной пыли, жидкостей, смазок, насекомых и т.д.;
- Изменения геометрических параметров в результате деформации дверного проема от внешних физических воздействий (удары, осадка здания и т.п.);
- В случае перекоса или деформации дверных блоков в помещениях с повышенной или недостаточной влажностью;
- Изменения цвета, оттенка, структуры поверхности порошкового покрытия, вызванного воздействием химических веществ, солнечного света, выделением животных, следов рук и других агрессивных веществ;
- Повреждения вследствие стихийных бедствий, техногенных аварий (пожара, затопление и т.д.);
- При самостоятельной не квалифицированной установке.

СТЕНЫ

Конструкция перекрытия пола и потолка - монолитный железобетон толщиной 200 мм.

Не допускается подвергать воздействию разрушающих нагрузок и агрессивных сред, т.к. это вызывает снижение прочности и несущей способности.

Категорически запрещено штробление перекрытия пола и потолка.

Межквартирные стены и стены, отделяющие внеквартирные коридоры, выполнены из ячеистобетонных блоков толщиной 200 мм и монолитного железобетона толщиной 200 мм. Не допускается подвергать воздействию разрушающих нагрузок и агрессивных сред, т.к. это вызывает снижение прочности и несущей способности.

Не допускается штробление наружных стен, расширять и пробивать в них проемы, подвергать воздействию разрушающих нагрузок и агрессивных сред, т.к. это вызывает снижение прочности и устойчивости ограждающих конструкций.

Не допускается разборка утеплителя фасада т.к. это вызовет промерзание ограждающей конструкции и появление пятен плесени, конденсата на внутренних поверхностях ограждающих конструкций.

Для предупреждения промерзания стен, появления плесени, конденсата на внутренних поверхностях ограждающих конструкций необходимо соблюдать температурно-влажностный режим.

Категорически запрещена установка кондиционеров, телевизионных антенн и прочего инженерного оборудования на вентилируемом фасаде, также запрещено проводить в квартире и в самом многоквартирном жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в том числе любое изменение наружного остекления лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания, в том числе утепление без согласования с УК.

Запрещается штробить под прокладку электропроводки и размещение электророзеток, других внутренних сетей, несущие конструкции монолитных стен и плит перекрытий. Штробить разрешается только стены, выполненные кладкой. **Необходимо учесть это при разработке схемы прокладки внутриквартирной электропроводки и других внутренних сетей.**

ЗАПРЕЩАЕТСЯ штробить полусухую стяжку, так как идут скрытые коммуникации. Обязательное согласование с УК, либо с застройщиком.

При проведении работ по сверлению отверстий в стенах необходимо иметь в виду, что толщина блоков стенок вентиляционных шахт составляет 90 мм, не допустимы сквозные отверстия в вентиляционных шахтах, это может вызвать неправильную работу системы вентиляции квартиры.

В процессе эксплуатации возможно появление волосных трещин в зоне сопряжения наружных и внутренних стен, в местах примыкания бетонных стен к газобетонным перегородкам. Все эти трещины обычно появляются в течение 1–3 лет эксплуатации здания и не являются дефектом. Указанные трещины должны устраняться собственником самостоятельно при проведении текущего ремонта внутри квартиры.

При выполнении штукатурных работ необходимо предусмотреть в местах швов примыкания различных материалов (например: бетон монолитных конструкций каркаса здания с кладкой стен из блочных материалов), а также в углах помещений, **установку штукатурной пластиковой фасадной сетки**, полосами на всю высоту шва или угла, шириной не менее 30 см., во избежание появления в дальнейшем на штукатурке усадочных трещин.

В случае повреждения целостности отделки стены МОП (мест общего пользования) при замене входной строительной двери, собственник обязан восстановить поврежденные участки с подбором цветовых решений.

Электроосвещение, электрооборудование.

Для обеспечения электроэнергией квартир на лестничных клетках устанавливаются этажные электрические щиты. В щитах установлены электросчетчики электронного или механического типа и вводной автоматический выключатель (для учета и защиты на каждую квартиру) в соответствии с проектом. Зона ответственности между собственником и эксплуатирующей организацией устанавливается по первому отключающему устройству.

Электрические сети квартир находятся под напряжением 220 В (допустимо отклонение, согласно ГОСТ). Пользователи электрической энергии подвергаются опасности быть пораженными электрическим током в случае неправильной эксплуатации бытовых приборов и техники.

Ремонт электрических сетей напряжением 380/220 В производится квалифицированными специалистами, имеющими соответствующую группу допуска при повреждениях. Во избежание поражения электрическим током запрещается самостоятельно производить ремонт электрооборудования и электропроводки квартиры, все работы должен производить квалифицированный электротехнический персонал с группой допуска по электробезопасности, не ниже 3.

Эксплуатацию сетей электроснабжения каждого конкретного помещения осуществляет собственник этого помещения. При производстве ремонтных работ владельцы квартир **ОБЯЗАНЫ** дополнительную систему уравнивания потенциалов защитного заземления.

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 нулевого и заземляющего провода;

- Перед началом работ провести обследование мест сверления или штробления, уточнив скрытые электрические коммуникации.
- При проведении работ по сверлению стен, потолков и стяжке пола пользоваться услугами квалифицированных специалистов.
- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;
- Все электроприборы следует применять заводского изготовления. Их эксплуатация должна осуществляться в соответствии с требованием завода-изготовителя.
- Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.
- Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п.) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

Внимание ЗАПРЕЩАЕТСЯ

- использование электроплит для обогрева помещений.
- осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и подключать иную электро-продукцию при включенном электропитании в сети.
- использовать приемники электрической энергии (электроприемники) в условиях, не соответствующих требованиям инструкции завода-изготовителей или приемники, имеющие неисправности, которые в соответствии с инструкцией по эксплуатации, могут привести к пожару
- эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией.
- пользоваться поврежденными розетками или другими электроустановочными изделиями;
- использовать автомат. Выключатели, превышающие номинал вводного автоматического выключателя;
- эксплуатация электронагревательных приборов при отсутствии или неисправности терморегуляторов, предусмотренных конструкцией;
- применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы.
- устраивать штрабы в стенах (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций).
- сверлить отверстия на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах, в конструкции стяжки полов, в плитах перекрытия и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток, выключателей и распаячных коробок.
- осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, устанавливать люстры и другую электропродукцию при включенном электропитании в сеть.

Проведение различных строительных работ требуют внимательного и грамотного подхода к электропроводке и установленному электрооборудованию.

Гарантийный срок на электротехническое оборудование, в соответствии с гарантией, предоставляемой заводом - изготовителем данного оборудования.

Вентиляция и кондиционирование.

Вентиляция квартиры обеспечивается посредством вентиляционных каналов через вытяжные отверстия каналов, расположенных в кухнях и санузлах. **Приточная** вентиляция жилых помещений осуществляется путем притока наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки.

На последних двух жилых этажах предусматривается установка механических осевых вентиляторов в кухнях и санузлах.

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

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек. Таким образом, обеспечивается необходимая кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме. При этом внутриквартирные межкомнатные двери (в жилые комнаты, кухни) для воздухообмена в помещениях должны иметь снизу зазор (подрез) между полом и дверным полотном не менее 20 мм.

Заделывать щели под дверями в с/у, кухни и межкомнатными дверям- ЗАПРЕЩЕНО

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Откуда появляется влага в помещении?

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления пищи и мытья посуды, при мытье полов, а также комнатными растениями и цветами.

Температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3°C, 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 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 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.

Допустимая относительная влажность воздуха в жилых помещениях 60% в зимний период, 65% в теплый период

В подавляющем большинстве случаев проблема конденсации влаги на поверхностях возникает в результате *неправильной эксплуатации квартиры собственниками.* В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре на теплоносителе в системе отопления квартиры, собственники не осуществляют проветривание помещений, при этом, естественная вентиляция не работает, повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях, а затем – плесень.

В жилом доме предусмотрено место для размещения корзин под установку наружных блоков систем кондиционирования. Наружные блоки кондиционеров крепить строго в бетонный торец плиты перекрытия, согласно схеме расположения. Крепление наружных блоков в кирпичную кладку стен строго запрещено, исходя из конструктивных соображений.

В своей работе эксплуатирующая организация уделяет особое внимание аккуратной эксплуатации фасадов. Именно поэтому еще на этапе проектирования была предусмотрена возможность размещения наружных блоков для кондиционеров в специально отведенных для этого местах - для обеспечения сохранности первоначального облика объекта и недопущения нарушения конструкции фасадов на переходных балконах проектом предусмотрены места установки внешних блоков кондиционеров.

Эксплуатирующая организация вправе пресекать попытки вандализма со стороны жителей, у которых, при наличии специально отведенных мест для крепления наружных блоков кондиционеров все же останется желание установить блок на фасаде здания.

Места под установку наружных блоков кондиционера рассчитаны на максимальный предел нагрузки в 100 кг., габариты устанавливаемого наружного блока кондиционера поэтому прежде, чем приобрести планируемое к установке оборудование кондиционирования, жителям необходимо

предоставить к согласованию эксплуатирующей организацией технические характеристики планируемого к установке оборудования.

Без согласования с управляющей компанией запрещается самовольная установка на фасаде жилого дома каких-либо элементов, в том числе корзин под сплит системы. При согласовании места и способа установки корзин под кондиционер, монтаж должен выполняться специализированной организацией, с гарантией сохранения целостности фасада.

При установке сплит систем (кондиционера) вывод конденсата на улицу (наружу) **запрещен** поскольку фасад является общим имуществом Собственник должен осуществить организацию отвода конденсата в систему внутренней канализации или водостока.

Слив конденсата в канализацию — наиболее грамотный и эстетичный вариант, соответствующий ГОСТ

Для общественных помещений (без определенного назначения) проектом предусмотрена возможность механической вентиляции для чего предусмотрены отдельные воздухопроводы в шахтах, выведенных на кровлю. Для вентиляции санузлов нежилых помещений предусмотрены вентканалы для последующей установки в них силами арендаторов вытяжных вентиляторов.

Собственники и арендаторы общественных помещений 1-ого этажа могут установить приточные и вытяжные установки за подшивным потолком в пределах своего помещения. Воздухозабор необходимо осуществлять с фасада здания, а вытяжку подключить в выделенный для конкретного офиса воздухопровод.

Согласование вышеуказанных мероприятий и индивидуальные проекты на вентиляцию необходимо согласовать с эксплуатирующей организацией.

Рекомендации по эксплуатации систем водоснабжения и канализации.

Холодное, горячее водоснабжение жилых помещений предусмотрено от стояков водоснабжения. Запрещается вносить конструктивные **изменения** в узлы индивидуального учета ГВС и ХВС. Квартирный прибор учета ХГВС опломбируется пломбами эксплуатирующей организации.

Демонтировать и срывать пломбу категорически запрещено. Демонтаж и замена пломбы осуществляется только в присутствии представителя эксплуатирующей организации. Система водоотведения (канализации) жилых помещений предусмотрено от стояков водоотведения с установкой тройников с отводами 50 – 100 мм.

Собственники квартир обязаны:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины, мойки на кухне, умывальники и ванны. Не допускать поломок, установленных в квартире 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 очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.
- Для чистки (акриловой) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом.

Внимание 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;**

- использовать чистящие средства для стальных (акриловых) ванн, содержащих абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;

- чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;

- использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

- зашивать стояки водопровода и канализации в тех местах, где необходимо их периодическое обслуживание

Зона ответственности между собственником и эксплуатирующей организацией устанавливается по первому отключающему устройству.

Ответственность по эксплуатации бытового оборудования внутри квартир (помещений) полностью лежит на собственнике квартиры (помещения), который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Пластиковые окна и лоджии

Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей со стеклопакетами.

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой:

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

2) Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов 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).

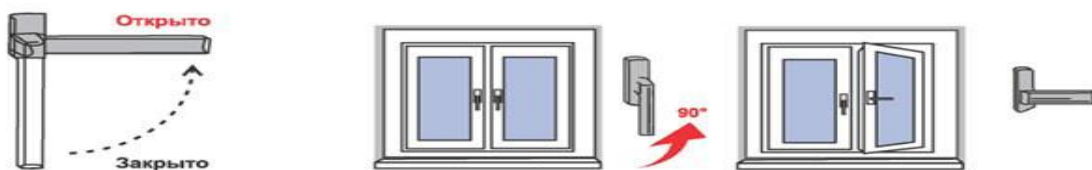


Рис.1

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

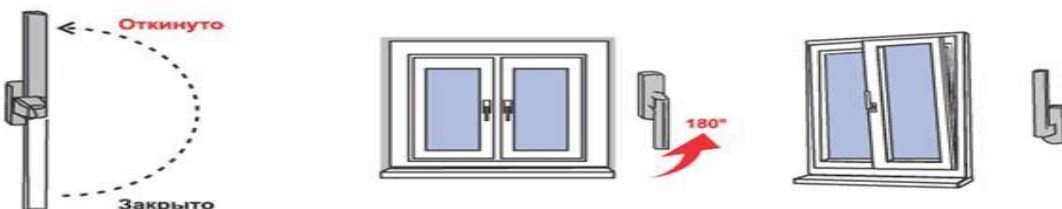


Рис.2

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

5) Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. 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 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (**щелевой режим**). **Не все створки предусматривают режим «Проветривание»**

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



Рис.3

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет **при условии их правильной эксплуатации**. 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 три месяца.

Рекомендации по эксплуатации:

При выполнении отделочных работ, обязательно защищайте окна ПВХ (особенно механизмы конструкций) от строительной пыли, во избежание нарушения их корректной работы.

Не допускается при устройстве внутренних панелей откосов окон нарушение герметизации монтажных швов, что может привести к продуванию монтажного шва окна. Панели откосов окон следует крепить к оконному блоку через стартовый п-образный профиль. При нарушении правил установки внутренних откосов и подоконников возникает не гарантийное продувание.

В процессе эксплуатации квартиры 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-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.

- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.

- 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 «Пемолукс»), 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 пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - 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.

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.

Не допускается :

- касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне.

- попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора

- чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.

- самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.

- попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.

- вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы

- оставлять открытыми створки во время выпадения атмосферных осадков (это влечет за собой протекание воды в нижерасположенные квартиры).

- мыть при температуре ниже -25°C

- оставлять створки в режиме проветривания дольше 30 минут, когда на улице меньше -25°C , так как это может привести к промерзанию уплотнителей и деталей фурнитуры, появлению наледи.

Рекомендуем выбирать качественные ткани для штор, а также материалы отражающие солнечные лучи, исключаящие термошок/термотрещины стеклопакета.

Регулярное проветривание помещений в режимах открывания створок в течении 10-15 минут 3-4 раза в день исключит:

- появление конденсата на створках, откосах окон, наружных стен и углах;

- появление плесени на стенах;

- образование льда на створках и откосах;
- повышенную влажность воздуха в помещениях;
- отсутствие вентиляции через вентиляционные канал

Причиной появления конденсата на окнах в течении первых двух лет может служить влажность в помещениях, создаваемая вследствие «высыхания» конструкций здания, набравших воду в процессе строительства или ремонта при выполнении работ с материалами, содержащими большое количество воды (раствор, бетон, шпатлевка и т.д.) и технологии работ (увлажнение выравнивающей стяжки при её твердении, работы по шпаклёвке и оклейке стен обоями).

ВНИМАНИЕ! Все техническое обслуживание окон является платным. Сезонная регулировка фурнитуры не является неисправностью.

Оконная конструкция не является воздухопроницаемой. Допускается воздухопроницаемость до 17,0 мЗ /ч на м2 оконной конструкции.

Пластиковые окна в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м2*ч) Благодаря своей высокой герметичности, пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые 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 «запотевают и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнуто») вследствие повышенной влажности в помещении. **Длительное образование конденсата приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.**

При монтаже утепления и элементов дополнительного остекления **ЗАПРЕЩАЕТСЯ** демонтировать существующее остекление лоджий и облицовку нижней части (стекло, керамогранит, СМЛ, решетку ограждения), а также все элементы крепления (кронштейны, стойки, нащельники). Также запрещается передавать нагрузку от вновь возводимых конструкций на существующие элементы остекления и фасада.

В лоджиях запрещено:

- устанавливать приспособления для сушки белья, а также цветочные горшки с поддонами за наружным ограждением;
- хранить легковоспламеняющиеся материалы, например, бутылки с ацетоном, канистры с бензином или банки с краской;
- выбрасывать с балкона горящие окурки – это может вызвать возгорание.

В целях сохранения единого архитектурно-планировочного решения внешнего вида многоквартирного жилого дома **ЗАПРЕЩАЮТСЯ** изменения ограждающих конструкций и остекления лоджий. В случае замены остекления лоджий по каким-либо причинам (например, повреждение остекления лоджии), то такая замена должна быть осуществлена на идентичное остекление (параметры и формулу стекол необходимо согласовать с эксплуатирующей организацией).

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:

В качестве нагревательного оборудования установлены приборы отопления согласно проекту.

Для поддержания в квартирах и помещениях общественного назначения внутренних параметров воздуха предусмотрена система водяного отопления с местными нагревательными приборами.

Обеспечение теплового режима в квартире при его эксплуатации входит в обязанности собственника квартиры.

Настройка работы системы отопления дома проводится перед началом отопительного сезона сотрудниками специализированной или эксплуатирующей организации.

Трубопроводы поквартирной разводки проложены в конструкции пола МОП и жилых помещений. Трубопроводы офисных помещений проложены в конструкции пола МОП и офисов.

Потажные коллекторы системы отопления размещены в местах общего пользования на каждом этаже в коммуникационной нише (сантехническом шкафу).

Перед началом отопительного сезона и эксплуатации приборов отопления **необходимо:**

- очищать радиаторы от пыли;
- следить за исправностью оборудования, трубопроводов, устранять неисправности и утечки воды;

Не допускается :

- оказывать значительные нагрузки на приборы отопления.
- самостоятельно разбирать резьбовые соединения в отопительном приборе установленным в квартире
 - заменять отопительные приборы
 - увеличивать отапливаемый объем помещения путем объединения лоджии с квартирой (увеличивая таким образом и теплопотери через ограждающие конструкции лоджии), так как это может повлечь за собой разбалансирование системы отопления всего дома.
- увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом;
- заделывать приборы в конструкции стен, зашивать строительными материалами – это может воспрепятствовать корректному функционированию системы отопления.
- устройство систем теплого пола, подключенных к общедомовым сетям отопления.
- установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.
- полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).
- закрывать отопительные приборы пленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- зашивать приборы отопления и магистральные стояки, так как это снижает их теплоотдачу и делает невозможным обслуживание системы отопления.

Для поддержания нормативной температуры в ванных комнатах, необходимо использовать электрические полотенцесушители.

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Обеспечение горячей водой многоквартирного дома происходит от теплового пункта, состоящего из элементов тепловых энергоустановок, обеспечивающих присоединение этих установок к тепловой сети, их работоспособность, управление режимами теплопотребления, преобразование, регулирование параметров теплоносителя и распределение теплоносителя по видам потребителей. Он передает горячую воду в системы отопления, в систему горячего водоснабжения. Он же снабжает теплом систему вентиляции жилого дома (для отсутствия потока ледяного воздуха вдоль стояков в санузлах).

Местоположение транзитных трубопроводов в пределах квартиры и подводок к сан. тех. приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения

легко доступной для осмотра и ремонта. На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров для механической очистки воды, установлены счетчики расхода холодной воды.

Установка стальных или акриловых ванн (устанавливаются собственником помещения) в санузлах, производится в соответствии с техническим паспортом от изготовителя.

Не допускается

- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы.
- перенос стояков ХВС, ГВС, канализации без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом;
- демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения;
- демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения, занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя

Рекомендации по эксплуатации систем водоснабжения и канализации.

Собственники квартир обязаны:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины, мойки на кухне, умывальники и ванны. Не допускать поломок, установленных в квартире 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 очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

Внимание 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;
- использовать чистящие средства для стальных (акриловых) ванн, содержащих абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;
- чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

Зона ответственности между собственником и эксплуатирующей организацией устанавливается по первому отключающему устройству.

Ответственность по эксплуатации бытового оборудования внутри квартир (помещений) полностью лежит на собственнике квартиры (помещения), который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Внимание! В случае необходимости отключения стояков ХВС, ГВС и отопления – необходимо подавать заявку в Управляющую компанию.

Общие рекомендации

- Берегите отделку мест общего пользования при транспортировке стройматериалов и мебели.
- Ночь – время для сна. Уважайте своих соседей и проводите шумные работы в дневное время, а также берегите покой жильцов в праздники и выходные дни.
- Не снимайте датчики пожарной сигнализации в квартире.

- Сохраняйте целостность несущих колонн и стен, вентиляционных шахт.
- Убирайте из подъезда строительный мусор, оставшийся после ваших работ.
- Соблюдайте правила эксплуатации лифтов при погрузке и выгрузке вещей.
- При установке новой входной двери согласуйте все действия с УК для сохранения единства дизайн-концепции мест общего пользования.
- Не изменяйте инженерное оборудование без соответствующего согласования.
- При смене остекления окон и лоджий не нарушайте рисунок фасада, согласуйте все действия с УК.
- Помните: качественный и безопасный ремонт невозможен без квалифицированных специалистов

ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ КОЛЯСОЧНЫМИ И ВЕЛОСИПЕДНЫМИ

Дома оборудованы колясочными и велосипедными помещениями на первых этажах. Для того, чтобы оценить удобство колясочных и велосипедных смог каждый житель, давайте следовать простым

- «Паркуйтесь» правильно: ставьте коляски и детский транспорт так, чтобы соседи могли беспрепятственно взять или поставить свое имущество рядом.
- Бережно относитесь к имуществу соседей. Каждый хочет быть уверен, что его вещи хранятся в безопасности!
- Колясочные и велосипедные не предназначены для другого имущества, инвентаря или лишних вещей.
- Соблюдайте порядок: не ставьте коляски и велосипеды по центру или вразброс, экономьте общее пространство.
- Следите за чистотой и сохранностью общего имущества, сделанного ради вашего удобства.

Помните: колясочные и велосипедные принадлежат всем жильцам! Никто не может пользоваться ими единолично или огораживать место исключительно для себя.

ГАРАНТИЙНЫЕ СРОКИ

- Гарантийный срок на установленное санитарно-техническое оборудование (смесители, душевые лейки, унитазы, раковины) составляет не более 14 дней.

- Гарантийный срок на Объект - 3 (три) года со дня введения Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

- Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в Объект, составляет 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства.

- Гарантийный срок на результат работ по отделке устанавливается в 1 (один) год. При избыточной влажности в помещении, а также мокрой уборке гарантия не распространяется на напольное покрытие (ламинат).

- Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, *соответствует гарантийному сроку изготовителя.*

- Гарантийный срок на оконные и балконные блоки из поливинилхлоридных профилей со стеклопакетами – **1 (один) год**, дальнейшее обслуживание осуществляется при наличии Договора сервисного обслуживания с организацией, устанавливающей оконные и балконные дверные блоки ПВХ.

- **Гарантия не распространяется** на расходный материал (лампы, светодиодные светильники).

- **Гарантийный срок не распространяется** на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и

использованные при производстве указанных работ.

Крупногабаритный груз, а также стройматериалы загружаются в лифт только через второй этаж, если предусмотрено проектом.

Ответственность за порчу общедомового имущества ложится на собственников МКД!!!

Помните, только при соблюдении правил эксплуатации и рекомендаций Вы можете обратиться по вопросам гарантийного обслуживания в клиентский отдел.

Клиентский сервис принимает заявки по гарантии на электронную почту: ks_uln@dars.ru

А так же по телефонам в соответствии с ЖК

ЖК Сиреневый, Атмосфера – менеджер Румия- 8 964 855 11 69

ЖК Заря, Аквамарин- менеджер Елена – 8 964 855 30 42

ЖК Юность – Елена, Румия

А так же по телефонам: 8 927 805 30 40 колл-центр Клиентского сервиса
8 903 33 803 31

В связи с частым отсутствием мобильного интернета, ответы на сообщения в мессенджерах могут занимать больше времени, чем обычно. Приносим свои извинения за предоставленные неудобства!



Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания Аквамарин»

По вопросам обслуживания домов, лифтов, а также придомовой территории обращайтесь в УК.

Бюллетень заочного голосования можно получить/сдать по следующим адресам УК:

ул. Аблукова д. 41 Б Телефон: 8 (8422) 73-53-78

пр-т Ливанова, д. 13 Телефон: 8 (8422) 33-21-00

ул. Врача Михайлова д.51 оф 210 телефон 8(8422) 27-97-24

График работы: Пн.- пт. с 8.00 до 17.00

Обед с 12.00 до 13.00

Сб.-вс. – выходные

Электронная почта УК: uk@aquamarin73.ru

На вышеуказанную почту Вы можете отправить скан Выписки ЕГРН, Акт Приема Передачи - УК откроет Вам лицевой счет и заключит договоры с ресурсными организациями.

Порядок оформления права собственности участниками долевого строительства в новостройке.

Оформление права собственности на квартиру в новостройке происходит путём обращения в центры и офисы государственных и муниципальных услуг «Мои документы».

Последовательность оформления права собственности:

1 шаг. Подписать акт приема-передачи объекта долевого строительства.

Кадастровый номер переданной квартиры можно узнать в сервисе «Сведения об объекте недвижимости в режиме on-line» по ссылке: <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online> - указываем вид объекта «Помещение», а также полный адрес квартиры. После поиска на экране отобразится кадастровый номер квартиры;

2 шаг. Обратиться в центр государственных и муниципальных услуг «Мои документы» в течение 30 дней с момента подписания Акта Приема Передачи

3 шаг. Оплатить госпошлину за государственную регистрацию права собственности 4000 рублей в МФЦ, соразмерно количеству участников в договоре
(если в договоре долевого участия один участник-оплата 4000 рублей одной квитанцией,
если 2 участника-оплата за каждого участника т.е.2 квитанции по 2000 рублей (4000/2),
3 участника - 4000/3 за каждого участника- т.е. 3 квитанции, и т.д.)

Перечень документов, необходимых участнику долевого строительства для представления в Росреестр.

Обратиться в любое МФЦ, как в городе, так и по месту пребывания.

При себе иметь:

- Документ, удостоверяющий личность. В случае подачи документов представителем по доверенности: нотариально заверенная доверенность, паспорт представителя.
- Свидетельства о рождении детей (в случае оформления права собственности на детей, оригиналы);
- Подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований со всеми дополнительными соглашениями. *(После государственной регистрации данные документы возвращаются правообладателю);*
- Акт приема-передачи объекта долевого строительства. (Выдается застройщиком, на каждого собственника по 1 экз + 1 для МФЦ)
- квитанция об оплате государственной пошлины (оригинал);
- Кредитный договор и оригиналы закладных в двух экземплярах (в случае, если квартира была приобретена с использованием ипотечных средств). *(Уточнять в подразделении банка, где оформлялся кредитный договор);*
- Заявление на регистрацию права собственности. *(При подаче через МФЦ, специалист самостоятельно заполняет заявление);*
- отчет об оценке (уточнить в МФЦ о необходимости отчета)
- Справка о полной оплате по Договору участия в долевом строительстве. Выдается застройщиком
- Если Вам при подписании Акта Приема Передачи, менеджер не выдал справку, Вы заказываете ее в бухгалтерии застройщика по номеру телефона 8 (8422) 249-249-доб.
- 220 ЖК Сиреневый
ЖК Акварин

173 ЖК Атмосфера

130 ЖК Юность

Срок готовности справки 2 рабочих дня, выдается собственнику на руки при наличии паспорта по адресу Карла Либкнехта 19А 4 этаж

В случае отказа сотрудника МФЦ в регистрации права собственности просим записать его Ф.И.О. и предоставить в Клиентский сервис застройщика по телефону 8 903 33 803 31

Так же не забывайте

Обратиться в Банк заказать отчет об оценке в Банке.

Не позднее 15 дней, с момента регистрации права собственности на квартиру, заключить договор страхования имущества. (только при наличии отчета об оценке).

Дальнейшие инструкции Вы можете получить у сотрудников банка.