

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ

(неотъемлемое приложение к акту приема-передачи объекта долевого строительства)

**171 квартирный 16-ти этажный жилой дом, расположенный по адресу:
Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д. 15.
Жилой район «Новый Свет»**

Сведения о застройщике

Общество с ограниченной ответственностью «Синара-Девелопмент»

Контактная информация:

Местонахождение	Россия, 620026, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д.51
Электронная почта	SD-VLG@sinara-group.com
Филиал в г. Волгограде	Филиал ООО «Синара-Девелопмент» в г. Волгограде «Синара-Девелопмент-Юг»
Телефон	(8442) 50-90-30
Часы работы	Понедельник-четверг 8:00 – 17:00, пятница 8:00 – 16:00

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации объекта долевого участия разработана в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - 214-ФЗ) и действующим законодательством Российской Федерации, регулирующим правоотношения в жилищной сфере. Инструкция содержит необходимые данные для собственников жилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома в целом находится в управляющей компании.

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

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

2. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

Застройщик подтверждает, что по потребительским характеристикам многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Тимирязева, д.15, со всеми жилыми и нежилыми помещениями, полностью соответствуют требованиям, установленным нормативно-правовыми актами.

Застройщик обязуется в соответствии с требованиями статьи 7 закона 214-ФЗ устранять за свой счет недостатки, причиной которых являются нарушения, допущенные при строительстве многоквартирного дома, и выявленные (проявившиеся) в течение гарантийного срока, который составляет:

- **на квартиру** (нежилое помещение) - **5 (Пять) лет**, начиная со дня ее (его) передачи;
- **на инженерное и технологическое оборудование**, входящее в состав квартиры (помещения), за исключением оборудования, на которое гарантийный срок установлен его изготовителем – **3 (Три) года**, начиная с момента подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства;
- **на материалы, оборудование, комплектующие изделия** квартиры (помещения), на которые гарантийный срок установлен их изготовителем – соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем, но не более 2 (двух) лет с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. Установленный изготовителем гарантийный срок на основные комплектующие квартиры (запорную арматуру на сетях теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, гибкие подводки к бачку унитаза, электроавтоматы, арматуру в смывном бачке, счетчики, двери и пр.), в основном, составляет **1 (один) год** с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на оконные конструкции:

- На изделие: 5 (пять) лет.
- На монтаж: 5 (пять) лет.
- На герметичность стеклопакетов: 5 (пять) лет.
- На целостность стекла: 1 (один) год.

В гарантийные работы по оконным конструкциям **не входят:**

- Регулировка фурнитуры на режим «зима-лето», регулировка и замена загрязненных механизмов фурнитуры;
- Замена стекла или стеклопакета по причине треснувшего стекла по истечении срока гарантии (1 год);
- Замена подоконной доски и водоотлива по причине их порчи.

Внимание!

В связи с особой конструкцией дома могут возникать в течение 5 лет усадочные нитевидные трещины в комнатах: в местах установки закладных деталей для светильника, в местах прокладки электропроводки; в кухнях: в местах установки розеток, в местах прокладки электропроводки, в местах примыкания стены к вентиляционному блоку, и перегородок ПГП к наружным стенам.

2.1. Определения, используемые для целей гарантийного обязательства:

Недостаток – нарушение потребительских свойств многоквартирного дома и квартиры (помещения), лишаящее собственника возможности использовать её (его) по назначению.

Гарантийный случай – проявление Недостатка, связанное с нарушением требований, установленных нормативно-правовыми актами и документами, во время строительства многоквартирного дома.

2.2. Порядок претензионного обращения:

Собственник обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить письменное сообщение с указанием фамилии, имени, отчества, адреса квартиры, номера контактного телефона, адреса электронной почты и подробным описанием Гарантийного случая в адрес филиала Застройщика в г. Волгограде почтой либо нарочным.

Застройщик, получив сообщение о выявлении Недостатка, обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней уведомить об этом организацию, выполнявшую работу, в которой выявлен Недостаток (далее – Подрядчик), после чего предварительно согласовав с собственником, Подрядчиком и управляющей компанией дату и время (рабочие дни и рабочее время), обязан прибыть для установления причины возникновения Недостатка (составления акта). Общий срок для прибытия Застройщика (его представителя) составляет 10 (Десять) рабочих дней с момента получения сообщения от собственника. Если собственник не имеет возможности обеспечить встречу в указанный срок, либо препятствует ей, срок продлевается на соответствующий период. Неявка представителей Подрядчика и (или) управляющей компании не является препятствием для составления акта.

Стороны составляют акт обследования с указанием характера Недостатка и его наиболее вероятной причины возникновения. При отказе одной из сторон от подписания акта, в нем делается соответствующая отметка.

Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней после составления акта обследования обязан вынести решение о признании (или непризнании) Недостатка Гарантийным случаем, о чем уведомить собственника. В случае признания Недостатка Гарантийным случаем, Застройщик обязан в уведомлении указать дату (или период) начала устранения и сроки устранения Недостатка в рабочих днях. Устранение Недостатка осуществляется силами Застройщика, либо привлеченного им третьего лица, или силами Подрядчика. Работы по устранению Недостатка выполняются в рабочие дни в рабочее время. Собственник обязан не препятствовать выполнению работ по устранению Недостатка. В случае, если собственник препятствует их выполнению, Застройщиком, либо привлеченным им третьим лицом, или Подрядчиком составляется соответствующий акт, а сроки устранения Недостатка продляются на соответствующий период. После устранения Недостатка составляется акт о его устранении, который подписывается собственником и лицом, его устранившим.

Риск наступления ухудшения Недостатка, связанного с неисполнением обязанности, установленной в пункте 2.2 настоящего гарантийного обязательства, возлагается на собственника.

2.3. Недостатки, по которым Застройщик не несет гарантийные обязательства:

- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи;
- повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);
- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;
- повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некавалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (квартиры) помещения, в т.ч. повреждения фасада дома при монтаже внешних блоков кондиционеров, выполненном в нарушение требований технических условий, выдаваемых Управляющей организацией;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатацией помещений и оборудования (например - заклеивание вентиляционной решетки и пр.);
- дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры (помещения) собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- надуманные дефекты, вызванные необоснованным завышением требований к качеству;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

3. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переустройство и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются при условии соблюдения норм Жилищного кодекса РФ (статьи 25-29 ГК РФ) 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 **застройщиком** и органами местного самоуправления.

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);

- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке.
- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, предусмотренных проектом строительства.

Собственнику запрещено:

- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
- ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования;
- ставить преграды на пути пожарной эвакуации пр.
- устанавливать бытовое газовое оборудование;
- переносить электрические сети, нагревательных, сантехнических и газовых приборов;
- устройство вновь и (или) переоснащение (ликвидация) существующих кухонь, туалетов и ванных комнат;
- устанавливать сплит-системы без получения технических условий на такие работы в управляющей компании.

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.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

4.1. Электроосвещение, электрооборудование.

Для обеспечения электроэнергией квартир в нишах электропанелей на лестничных клетках устанавливаются этажные щиты. В щитах установлены счетчики электронного типа и вводной дифференциальный автоматический выключатель для учёта и защиты на каждую квартиру (в соответствии с проектом).

Групповая осветительная сеть в квартире выполняется 3-х проводной:

- проводом с медными жилами 3х1,5 кв. мм (осветительные сети);
- проводом с медными жилами 3х2,5 кв. мм (розеточные сети);
- проводом с медными жилами 3х6 кв. мм (для питания электроплит).

Групповые сети прокладываются в винилопластиковых трубах, замоноличенных в плитах перекрытий и стеновых панелях. Ответвление защитного проводника выполняется в ответвительных коробках. Трассы всех проводок 220 В к розеткам и выключателям прокладываются в стенах вертикально, ниже розеток проводок 220 В не имеется.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используются естественные заземлители - стальная арматура железобетонного фундамента здания.

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого в ванных комнатах устанавливается коробка на 8 клемм, на которую сводятся металлические проводники от металлических корпусов ванн, труб водопровода.

Рекомендации по эксплуатации:

- в процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;
- профилактика электрических сетей напряжением 380/220 В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях;
- проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием.

Внимание:

- не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 200 мм от плиты перекрытия. 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 электропродукцию при включенном электропитании в сети.
- Исполнительная документация находится в управляющей компании.

4.2. Системы связи.

Квартиры оборудованы радиорозетками, коробками телевидения; кабель интернета заведен в этажный щиток. Собственник обязан согласовать с управляющей компанией способ прокладки любых сетей (интернет-кабель, телефония), проходящих в местах общего пользования.

Внимание:

запрещается устанавливать на крыше дома без разрешения общего собрания собственников помещений дома или управляющей (эксплуатирующей) организации индивидуальные антенны для телевизоров.

4.3. Вентиляция.

В жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением. Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. **Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха** через регулируемые оконные створки (в т.ч. режим проветривания, микропроветривания).

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 квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок (в т.ч. режим проветривания, микропроветривания). Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

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.

Пластиковые окна, установленные в квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более $5 \text{ кг}/(\text{м}^2 \cdot \text{ч})$). Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. Однако 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 «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения.

Влага в квартире 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 м^3 воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух насыщается влагой до определенной степени. Например, при температуре 16°C в 1 м^3 воздуха может содержаться не более 13,6 г влаги. При превышении данной величины при той же температуре 16°C 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°C в 1 м^3 может находиться не более 9,4 г, а при 0°C - не более $4,84 \text{ г}/\text{м}^3$.

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

В соответствии со СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже $+3^\circ\text{C}$, 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 проветривания помещений:**

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- 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.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45%.

Для создания комфортного режима поступления уличного воздуха **рекомендуем** устанавливать за счет собственника на окно **приточный клапан** (например, Air-Box Comfort, сайт производителя: www.air-box.ru; или Aereco).

4.4. Центральное отопление.

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом этаже здания.

В квартирах выполнена автономная разводка системы отопления, которая подключена к стоякам отопления через запорную арматуру. Исполнительные схемы прокладки трубопроводов находятся в управляющей компании.

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, так как это препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать 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 радиаторы в конструкции стен, зашивать другим материалом
- Не допускаются установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.
- Не допускается 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).

4.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Обеспечение горячей водой осуществляется от индивидуального теплового пункта.

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по тех подполью, с открытыми стояками в санузлах доступна для обслуживания управляющей компанией. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны.

Рекомендации по эксплуатации.

Собственники квартир обязаны:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и кранов;
- 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 красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, строительные смеси, клей, тряпки, кости, ветки, крупные пучки зелени, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается чистить поверхность полиэтиленовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
- Не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения. Занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя.
- Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2 раза в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов.

- Ввод в эксплуатацию прибора учёта, его 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 жилое (нежилое) помещение для сверки «нулевых» показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется 1 раз в 3 месяца или по договорённости с собственником. В случае отказа собственника в предоставлении доступа, приборы учёта не считаются коммерческими и, исходя из нормативов потребления, производится перерасчёт.
- В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт, и, исходя из проектных, производится перерасчёт расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.
- Индивидуальные тепловые счетчики находятся в управляющей компании и передаются в эксплуатацию собственникам при обращении.

4.6. Мусороудаление

Прилегающая территория к многоквартирному дому оборудована контейнерной площадкой для сбора мусора и твёрдых бытовых отходов (ТБО), утилизация мусора, пищевых и ТБО производится в контейнеры для сбора бытовых отходов.

Внимание:

Запрещается сбрасывать строительный и крупногабаритный мусор в контейнеры для сбора бытовых отходов. Сброс строительных отходов и крупногабаритного мусора производится в специальные бункеры - накопители.

Решение о запуске **мусоропровода** принимается общим собранием собственников. В случае запуска мусоропровода сбрасывание бытовых отходов в загрузочный клапан мусоропровода должно производиться небольшими порциями; крупные части должны быть измельчены для свободного прохождения через загрузочный клапан; мелкие и пылевидные фракции перед сбрасыванием в мусоропровод рекомендуется завернуть в пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана. Отходы, не поддающиеся измельчению, должны быть вынесены в сборник (контейнер) для твёрдых бытовых отходов.

Внимание:

- не допускается сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горячие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, а также выливать жидкости;
- не допускается пользоваться мусоропроводом во время регулярной чистки, промывки и дезинфекции ствола, а также при обнаружении засоров, повреждений и неисправностей, о чем следует сообщить администратору управляющей организации (или уполномоченному собственником дома обслуживающему специалисту).

4.7. Лифты

Лифт – стационарная грузоподъёмная машина периодического действия, предназначенная для подъёма и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°.

В доме установлено два лифта пассажирских, электрических, грузоподъемностью 1000 кг каждый, скорость 1,6 м/с, количество остановок 16, высота подъема 45 м, модель **OTIS Gen2 (G13833XL)**, заводской номер B7NS8958 и B7NS8959. Изготовитель ООО «ОТИС Лифт». Назначенный срок службы 25 лет.

Правила пользования лифтом:

- Не допускается перегрузка лифтов согласно техническим характеристикам лифта, указанным в паспорте лифта и в кабине лифта, загрязнение и повреждение кабин лифтов.
- Не допускается курение в лифте.
- Не допускается пользоваться лифтом, если кабина задымлена или ощущается запах гари.
- Не допускается перевозить взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и ядовитые грузы.
- Не допускается проникать в шахту и приямок лифта.
- Не допускается задерживать двери кабины при посадке и высадке. Лифт оборудован датчиками наличия преграды.
- Нельзя злоупотреблять кнопкой «Стоп», использовать ее можно только в экстренных ситуациях.
- Не допускается пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых.
- При поездке в лифте с детьми:
 - o при посадке вы должны войти первыми в лифт, затем ребенок; маленьких детей следует взять на руки, войти с ребенком в кабину и только после этого завозить коляску;
 - o при выходе сначала должен выйти ребенок, затем взрослый.
- Нельзя злоупотреблять кнопкой «Стоп», использовать ее можно только в экстренных ситуациях.
- При **перевозке груза** его по возможности рекомендуется распределить по всей кабине равномерно;
- Кнопка «ДВЕРИ» или «◀||▶» служит для открывания и удерживания двери в открытом состоянии.
- Перевозка крупногабаритных грузов допускается только в присутствии обслуживающего персонала.

ВНИМАНИЕ!

При остановке кабины между этажами не пытайтесь самостоятельно выйти из неё - **ЭТО ОПАСНО!** Нажмите кнопку «ВЫЗОВ», сообщите о случившемся диспетчеру и выполняйте его указания.

5.СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ КВАРТИРЫ (ПОМЕЩЕНИЯ)

5.1.Пластиковые окна.

В квартирах (помещениях) установлены оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей с однокамерными энергосберегающими_стеклопакетами. Витражи на балконах и лоджиях - в нижней части ударопрочное стекло триплекс 6 мм, в верхней части - стекло обыкновенное.

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

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

1. 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

2. 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

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

4. Для перевода створки в положение «Проветривание» (при наличии) 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 сверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от

5 до 10 мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (**щелевой режим**).

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



Рис. 3

Для предупреждения запотевания (выпадение конденсата) на стеклопакете необходимо:

- Снижать влажность помещения путем регулярного проветривания 2-3 раза в день в течение 10-15 мин., включая зимний период. Для улучшения вентиляции двух верхних этажей жилых зданий рекомендуется в кухнях устанавливать вытяжные канальные электровентиляторы. Рекомендуется устанавливать за счет собственника на окно приточный клапан (например, Air-Vox Comfort или Aereco).
- Не перекрывать поток теплого воздуха от радиаторов отопления к стеклу, вынос за откос (более 100 мм) подоконной доски отрицательно сказывается на температурно-влажностном режиме окон (возникает эффект аэродинамической тени).
- По возможности устанавливать горшки с цветами на максимально удаленное расстояние от стеклопакета, поскольку цветы, выделяя большое количество влаги, очень часто становятся причиной образования влаги на стеклопакете.

Международные нормы (стандарты ISO, EN) допускают временное образование конденсата на внутренней стороне стеклопакета. При этом стандарты на оконные блоки не нормируют образование конденсата, так как это явление зависит от сторонних факторов:

- Относительная влажность в помещении (как правило выше 35-55%).
- Недостаточной конвекции воздуха по внутреннему стеклу из-за широкой подоконной доски (перекрывание отопительного прибора более чем на ½ ширины прибора), неправильной установки отопительных приборов.
- Недостаточное функционирование системы естественной вентиляции (старые дома, верхние этажи).
- Температура воздуха в жилых помещениях (ниже +20°C).
- Расположение оконного и дверного блока (наветренная сторона дома).

В этих случаях необходимо действовать в соответствии с рекомендациями по проведению и регулированию температурно-влажностного режима помещений описанных выше. При этом не допускается выпадение конденсата внутри стеклопакета, которое считается значительным дефектом.

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 ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- Для увеличения срока службы фурнитуры и сохранения безупречного внешнего вида следует не менее двух раз в год смазывать ее движущиеся части маслом, не содержащим кислот или смол (например, WD-40 или маслом для швейных машин).
- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолюкс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.
- Чтобы сохранить гибкость уплотнения, а так же способность задерживать воду и сквозняки, один-два раза в год очищайте их от грязи и втирайте в них силиконовое масло или тальк.
- Следить за частотой водоотводящих отверстий (видны при открытой створке).

Рекомендации по эксплуатации:

- Не допускается попадания в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора.
- При штукатурке и окраске оконных откосов необходимо завешивать оконные блоки полиэтиленовой пленкой во избежание попадания раствора и краски в механизм открывания.
- Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.
- Не допускается самостоятельно демонтировать или снимать створки на лоджии, осуществлять ремонт механизмов.

- Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.
- Если оконная ручка разболталась, приподнимите находящуюся под ней заглушку, поверните ее из вертикального положения в горизонтальное и подтяните шурупы.
- Не устанавливаете на ПВХ-окна дополнительные приборы без консультации с Застройщиком.
- Не устанавливаете вблизи окна электронагревательные приборы во избежание образования температурных деформаций ПВХ и трещин на стеклопакете в результате термического шока.
- Не допускается использовать растворители и другие щелочные средства для мытья пластиковых окон.
- Для увеличения продолжительности службы рекомендуется снимать москитную сетку в холодное время года.
- Во избежание нежелательного отпотевания и как следствие дальнейшего образования наледи на стеклах (системы остекления лоджии) в зимнее время года необходимо при открывании окна (балконной двери) в комнате (выходящего на лоджию) приоткрывать как минимум одну створку системы остекления лоджии на 10-15 см, если не открывать створку системы остекления лоджии, то теплый (влажный) воздух, выходя из квартиры через окно, или другие устройства, преобразуется в конденсат на стеклах системы остекления лоджии и замерзает.
- 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 вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

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

Описание неисправности	Способ устранения	Причина
Выпадение конденсата (запотевание) на стекле.	<ul style="list-style-type: none"> • Регулярно проветривать помещение • Отрегулировать температуру в помещении. Следить, чтобы ничто не загромождало радиаторы отопления. • Рекомендуется установить на окно приточный клапан (например, Air-Box Comfort) (не входит в гарантийный случай - услуга платная). 	Нарушение собственником правил эксплуатации в части требований к обеспечению необходимого уровня вентиляции.
Скопление влаги в нижней части рамы.	<ul style="list-style-type: none"> • Очистить водоотводящие отверстия от загрязнений или посторонних предметов. 	Засорение водоотводящих отверстий.
Продувание при закрытом окне.	<ul style="list-style-type: none"> • Регулировка фурнитуры. • В случае невозможности самостоятельно отрегулировать фурнитуру необходимо вызвать специалиста фирмы-изготовителя изделий для регулировки и устранения неполадок (не входит в гарантийный случай - услуга платная). 	Сезонное изменение прижима между створкой и рамой.
Тяжелый ход или заклинивание фурнитуры.	<ul style="list-style-type: none"> • Не допускать попадание отделочных материалов на детали фурнитуры при отделочных работах (проводить работы при закрытых створках) • Очистить детали фурнитуры от загрязнений пылесосом и смазать подвижные части маслом, не содержащим кислот или смол (WD-40) • Вызвать специалиста фирмы-изготовителя изделия для устранения неполадок и регулировки фурнитуры (услуга в этом случае платная). 	Попадание на подвижные части фурнитуры пыли, песка и других загрязнений. Точную причину устанавливает специалист фирмы-изготовителя.
Оконная ручка разболталась.	<ul style="list-style-type: none"> • Приподнимите находящуюся под ней декоративную планку, поверните ее на 90° и подтяните шурупы. 	Ослабились шурупы, фиксирующие ручку.
В поворотном положении окна верхняя петля вышла из зацепления и верхний угол створки не зафиксирован.	<ul style="list-style-type: none"> • Перевести ручку в положение «створка откинута», прижать незафиксированный угол створки к раме и перевести ручку в положение «створка открыта». 	Не правильное положение ручки в положении «открыто».
Повреждение резинового уплотнения.	<ul style="list-style-type: none"> • Заменить уплотнение через специалистов фирмы-изготовителя (не входит в гарантийный случай - услуга платная). 	
Разбит стеклопакет.	<ul style="list-style-type: none"> • Заменить стеклопакет через специалистов фирмы-изготовителя изделия ПВХ (не входит в гарантийный случай - услуга платная). 	

Важно! При остекленных балконах и лоджиях, при «косом ветре и дожде» возможно попадание влаги на балкон/лоджию, так как герметичность конструкции не предусмотрена проектными решениями.

5.2. Двери

Входные простые деревянные двери, в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве необходимо произвести смену дверного замка после приемки квартиры. Для обеспечения сохранности имущества рекомендуется заменить дверь на металлическую. В случае смены двери обеспечить сохранность отделки мест общего пользования.

Рекомендации по эксплуатации:

- Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, кислот и щелочей.
- Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только мягкой тканью, смоченной в мыльной воде.
- Избегайте грубого механического воздействия на дверь.
- При проведении ремонта в помещении, где установлены двери, их следует защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.
- В случае демонтажа дверей и установки новых не допускать повреждений штукатурки на стенах в местах общего пользования.

5.3. Покрытия полов.

Цементно-песчаная стяжка; по периметру пола в стыках между стенами (перегородками) и полом, а также в иных местах, предусмотрены технологические зазоры (рассечки) во избежание деформации стяжки полов.

5.2. Стены.

Простая штукатурка. Межквартирные перегородки – гипсовые пазогребневые плиты (не штукатурятся). Межкомнатные перегородки - гипсовые пазогребневые плиты (не штукатурятся). Санузлы и ванные комнаты: кирпичные стены и монолитные конструкции - штукатурка «Волма» с добавлением цемента, перегородки из влагостойких гипсолитовых плит – не штукатурятся; потолки - монолитная железобетонная плита (не штукатурится).

6. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Основные понятия:

Первичные средства пожаротушения – переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития;

Пожарный извещатель – техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре;

Система пожарной сигнализации – совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста;

Эвакуационный выход - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;

Эвакуационный путь (путь эвакуации) – путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре;

Эвакуация – процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

Обеспечение пожарной безопасности:

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл;
- Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В здании эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовой холл, незадымляемую лестничную клетку;
- Первичных средств пожаротушения. В здании выполнен противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах на лестничной клетке каждого этажа. В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 20 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;
- Систем обнаружения пожара. В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены дымовые пожарные извещатели предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма.
- Предусмотрена система оповещения о пожаре с использованием речевых оповещателей и световых указателей-табло «Выход». Табло установлены на путях эвакуации в коридоре и у выхода на лестничную клетку.

В помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены автономные дымовые пожарные извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний в данном помещении, сопровождающихся появлением дыма.

Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых помещениях. В случае необходимости собственник квартиры с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя.

- Системы автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения в коридорах используются система вытяжной противодымной вентиляции. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара.
- Комплекс систем пожарной безопасности объекта. Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в лифтовых холлах и коридорах, и прихожих квартир или в ручном режиме - ручным извещателем, срабатывает:
 - система оповещения людей о пожаре;
 - открываются клапан дымоудаления на этаже (где произошел пожар) и включаются вентилятор для удаления дыма из коридора;
 - запускается вентилятор подпора воздуха в шахты лифтов;
 - лифты опускаются на первый этаж и открывают двери.

Внимание:

- Не допускается 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;
- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- Повышающим безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию/балкон.
- Запрещается курить в лифте.

7. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы квартир **должны обеспечивать** соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, 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 и целом в доме.

Общие рекомендации:

- Если на лоджиях 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.
- Не допускается установка кондиционирующего оборудования, приводящая к порче чужого имущества (например, вытекает вода из отводных трубок сплит-системы на нижерасположенный балкон/лоджию/окно или на фасад здания).
- 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.
- Парковка автотранспорта на газонах запрещена.

Внимание!

Не допускается 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 - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170).

- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также взрывоопасные вещества и предметы, ядовитые вещества и жидкости;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- Не допускается 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 соответствии со ст.14.9 Кодекса Волгоградской области об административной ответственности нарушение тишины и покоя граждан в жилых домах и подъездах, на улицах и дворовых территориях **с 22.00 часов до 7.00 часов** следующего дня (в ночное время) влечет на граждан наложение административного штрафа в размере от одной тысячи до трех тысяч рублей.

- **Не допускается осуществление ремонтных, строительных и погрузочно-разгрузочных работ в воскресенье и нерабочие праздничные дни.**

В соответствии со ст.14.9 Кодекса Волгоградской области об административной ответственности Осуществление ремонтных, строительных и погрузочно-разгрузочных работ, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан, в жилых домах, подъездах и на дворовых территориях в выходной день (воскресенье) или

нерабочие праздничные дни, влечет на граждан наложение административного штрафа в размере от одной тысячи до трех тысяч рублей.

Примечание.

Под **нарушением тишины и покоя граждан** понимаются:

- использование на повышенной громкости телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств и устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, объектах мелкорозничной торговли (киосках, павильонах, лотках и др.), в летних ресторанах, кафе, дискотеках, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан в ночное время;
- игра на музыкальных инструментах, крики, свист, пение, а также иные действия, сопровождающиеся звуками, повлекшие нарушение тишины и покоя граждан в ночное время;
- неотключение после неоднократного срабатывания звуковых сигналов охранной сигнализации автомобилей, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан в ночное время;
- использование пиротехнических средств, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан в ночное время;
- производство ремонтных, строительных, погрузо-разгрузочных работ, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан в ночное время;
- иные действия, повлекшие нарушение тишины и покоя граждан в ночное время.

Настоящая инструкция размещена на официальном сайте застройщика www.sinara-development.ru (novyy-svet.sinara-development.ru) в разделе «Документация».