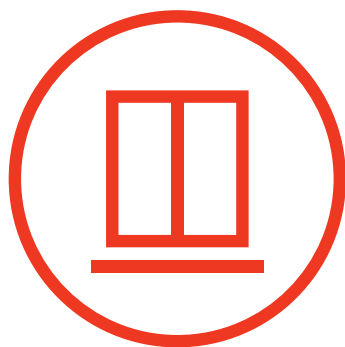




Инструкция по эксплуатации квартиры

Жилой район «Шишимская горка», ул. Мраморская, 6

Поздравляем вас с получением ключей от новой квартиры. Инженерные системы в доме прослужат долго, если вы будете правильно их использовать и вовремя делать техническое обслуживание. Теперь вы отвечаете за исправность систем в квартире. Чтобы ремонт прошёл без форс-мажоров, прочитайте инструкцию. Покажите её прорабу перед началом ремонта и сохраните для Росреестра как часть акта приёма-передачи квартиры.



Окна

- Окно Rehau
- Двухкамерный стеклопакет
- Два ряда уплотняющих прокладок в притворах
- Функция микропроветривания

Гарантия 5 лет

За оконными конструкциями необходимо регулярно следить — это ответственность собственника. Резинки, прижимы и уплотнители необходимо смазывать два раза в год.

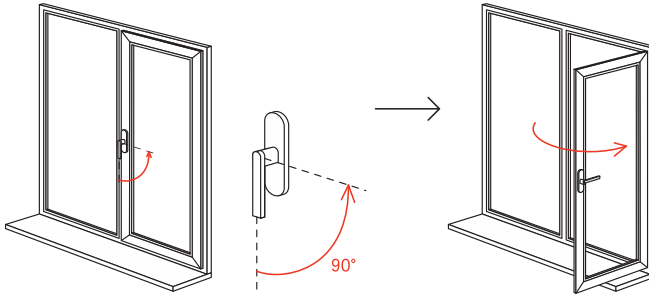
Чтобы окно служило дольше, створки герметично и плотно прижимались к основной раме, необходимо сезонно регулировать прижимы в зимний и летний режимы. Это предотвратит растрескивание или передавливание уплотнителей.

Все регламентные работы проводит специализированная организация. После каждого технического обслуживания важно не забывать получать документы, которые подтверждают проведенные работы, и заполнять календарь в конце инструкции. Его может запросить инженер по гарантии или сотрудник управляющей организации.

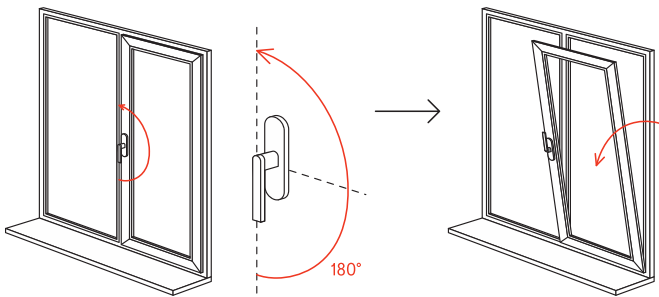
Гарантия на фурнитуру (резинки, уплотнители, ручки, замки) — установлена заводом изготовителем, но не более 2 лет при правильной эксплуатации и техническом обслуживании.

Открывайте окно правильно:

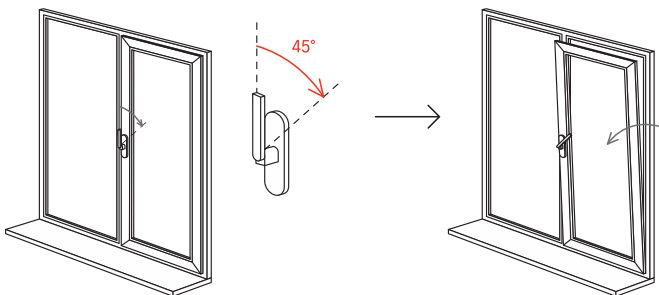
1. Поворачивайте ручку только при закрытой створке.
2. Режим открывания: поверните ручку на 90° в горизонтальное положение. Придерживайте створку рукой. Потяните ручку на себя.
3. Режим проветривания: поверните ручку из закрытого положения на 180° вверх. Плавно потяните ручку на себя, придерживая створку второй рукой.
4. Режим микропроветривания: прижмите створку к оконной раме, поверните ручку из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45° . Зазор между окном и створкой составит 5–10 мм.
5. Закрыть окно из открытого положения: створку окна прижмите рукой к раме. Затем поверните ручку в положение «Закрыто».
6. Закрыть окно из положения проветривания: двумя руками прижмите створку к раме. Поверните ручку в положение «Закрыто».



Режим открывания окна



Режим проветривания



Режим микропроветривания

Не допускайте попадания посторонних предметов между рамой и створкой. Берегите окно от ударных нагрузок.

Дайте строителям место, куда складывать одежду. Механизм и фурнитура прослужат недолго, если использовать их вместо вешалки.

Если столкнулись с неисправностью работы окна, проверьте, можно ли считать её гарантийной и обратиться в компанию для устранения. В таблице такие причины отмечены красным цветом.

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотной створки	Прижмите верхний угол створки к раме (в районе петли) и поверните ручку в положение «Створка откинута»
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата Фурнитура не смазана	Отрегулируйте прижим Смажьте фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим Изгиб/деформация петель	Переведите фурнитуру в режим максимального прижима. Смажьте резиновый уплотнитель
Конденсат на стекле	Повышенная влажность Низкая температура помещения Неисправная вентиляция Перекрыт поток тёплого воздуха	Проветрите помещение Поддерживайте температуру в комнатах не ниже +21°C Проверьте работу вентиляционных каналов Освободите подоконник, проверьте, что шторы не прилегают к окну



Дверь

Усиленная дверь «Дор хауз» выдержит более 500 000 циклов открывания/закрывания.

Во время ремонта

Закройте полотно полиэтиленовой плёнкой, закрепив её малярной лентой. Заклейте замочную скважину малярной лентой, чтобы пыль не попала в цилиндр.

Регулярно

> Очистка

Стальные элементы очистите тканью из микрофибры, смоченной в слабом мыльном растворе. Затем протрите их влажной тряпкой, а фурнитуру — мягкой сухой тканью. Для очистки декоративной панели выбирайте полироль для пластика или мебели из дерева.

> Уход за деталями

Дважды в год смазывайте все подвижные элементы: замок, петли и др. Используйте силиконовую смазку WD-40. По мере необходимости подтяните видимые винты крепления.

> О мусоре

Следите, чтобы на пороге входной двери не скапливалась грязь или мусор. Они не дают двери закрыться плотно и мешают уплотнителям принять нужную форму.

> Избегайте ситуаций, когда можно повредить дверь

Не закрывайте дверь при выдвинутых ригелях замка.

Сумки на дверях перегружают ручку. Со временем это приведёт к перекосу, поломке замка и искривлению петель. Дети, которые любят кататься на двери, тоже ускорят ремонт.

Если потребуется дополнительный комплект ключей, обратитесь в сервисный центр производителя. Ключ из кустарной мастерской сократит срок службы замка.



Вентиляция

Что делать, чтобы вентиляция работала без сбоев

> **Соблюдаем**

- Проветриваем квартиру. Естественная вентиляция работает правильно, когда есть приток воздуха. На наружной стене в жилых помещениях установлен специальный клапан инфильтрации. Чтобы отрегулировать приток воздуха, поверните регулятор на корпусе клапана.
- По потребности устанавливаем обратный клапан в отверстие вентиляции. Это предотвратит попадание воздуха и посторонних запахов из вентканала.

> **Не допускаем**

- Полностью заклеивать и закрывать вытяжные отверстия.
- Устанавливать принудительную вентиляцию (вытяжки). Система может разбалансироваться — запахи проникнут в квартиру к соседям.
- Перекрывать поток уличного воздуха в квартиру.
- Демонтировать вентканал.
- Штробить стены с вентканалом, прятать в них провода и трубы. Вентканалы — это общедомовое имущество, они обозначены на выдаваемых во время заселения схемах.
- Демонтировать или закрывать лючки доступа к воздухоотводчикам общего стояка в ванных комнатах на последних этажах. Иначе при аварии сантехник не сможет восстановить воздухоотводчик, в квартирах не будет горячей воды, а полотенцесушители будут холодные.

Если столкнулись с неисправностью работы вентиляции, проверьте, можно ли считать её гарантийной, и обратитесь в управляющую компанию для устранения. В таблице такие причины отмечены красным цветом.

Неисправность	Возможные причины	Рекомендация по устранению
Конденсат на окнах/плесень	Повышенная влажность в помещении, недостаточная конвекция воздуха по внутреннему стеклу.	Откройте клапан инфильтрации воздуха. Проверьте вентканал — в нём не должно быть препятствий для удаления воздуха. Используйте микропроветривание. Поддерживайте влажность в помещении 40–50%.
Обратная тяга холодным воздухом Конденсат на стене рядом с вентканалом	Вентиляция не может выйти на рабочие параметры, т. к. в незаселённых квартирах температурный режим может быть нарушен, и закрытые окна не обеспечивают приток, а также закрыт клапан инфильтрации воздуха. Происходит «передавливание» тёплого воздуха в вентканале холодным, более тяжёлым. Образуется воздушная пробка и переверот воздуха в вентканале.	Сообщите в УК. Откройте клапан инфильтрации воздуха. Установите обратный клапан.
Посторонние запахи из вентканала	При включении вытяжек и вентилятора в общем канале создаётся избыточное давление, и воздух с запахом поступает в другие квартиры. Кроме этого, включение вытяжки и вентилятора при закрытых окнах создаёт «разряжение» воздуха в квартире — происходит подсос воздуха с запахом из других вентиляционных отверстий. Отсутствует приток воздуха с улицы.	Установите в каждое вентиляционное отверстие обратный клапан. Проветривайте квартиру регулярно.

Когда проветривать квартиру:

- утром, днём, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- непрерывно в течение дня в режиме микропроветривания;
- непрерывно в течение дня через приточный клапан;
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте;
- длительно после купания, влажной уборки, ремонта;
- проветривать квартиру даже в отопительный период.



Отопление

Горизонтальная разводка отопления в квартире выполнена из сшитого металлопластика Uropor. Срок службы не менее 50 лет.

Оборудование системы отопления автоматически подстраивается под температуру воздуха на улице. Когда на улице холодает, температура теплоресурса становится выше. Если пришла оттепель, температура снижается. Это позволяет разумно расходовать теплоресурс.

После запуска отопления сантехники УК выявляют, в каких квартирах работает отопление, а какие перекрыли подачу. Так мы предотвратим разбалансировку отопления в доме и промерзание квартир.

Поддерживайте температурный режим, даже когда не живёте в квартире. 19–21°C оптимальная температура.

Правила эксплуатации:

- Не ставьте мебель к наружным стенам — это нарушит конвекционный поток и может привести к промерзанию стены. Если дизайн требует поставить мебель, выполните «тёплый пол»;
- Очищайте радиатор от пыли перед началом отопительного сезона и через каждые 3–4 месяца эксплуатации;
- Одежда должна сохнуть на специальном устройстве. Вещи на радиаторе препятствуют нормальной конвекции тёплого воздуха и прогреву ограждающих конструкций;
- Проследите, что дети не встают на радиатор — нагрузки быть не должно;
- Не допускайте замену отопительных приборов, увеличение поверхности или их количества без разрешения проектной организации и УК. Вмешательство в систему отопления приводит к её разбалансировке;
- Сверлить и дробить стяжку можно не ближе 200 мм от осей труб горизонтальной разводки отопления. Сверьте расположение труб с техническим планом, чтобы не задеть трубу.

Терморегулятор

Колпачок-регулятор на радиаторе регулирует его работу. Удобнее пользоваться шкалой на термоголовке — это дополнительная насадка на колпачок-регулятор (необходимо приобретать дополнительно).

Терморегулятор работает по принципу утюга: помещение нагрелось до определённой температуры — терморегулятор выключился, помещение остыло — снова включился.

Требуемая температура устанавливается путём поворота шкалы настройки. Шкала на термоголовке указана не в градусах, а в индексах, предназначенных только для ориентировочного руководства. Чтобы понять, какой именно температуре будет соответствовать каждое деление, рекомендуем ориентироваться на показания комнатного термометра.

> **Как экономить на отоплении?**

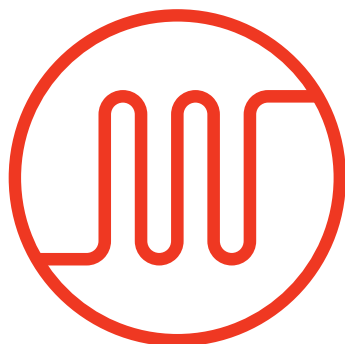
На каждую квартиру установлен счётчик тепла в теплонише в коридоре. Он считает разницу температуры воды, которая поступила в квартиру и температуры воды, которая покинула квартиру.

При разумном подходе терморегулятор поможет сэкономить на отоплении.

Установите терморегулятор на значение, при котором температура в квартире будет комфортной. Придерживайтесь этого значения.

> **Чего не следует делать**

1. Частая смена установки терморегулятора не даст экономии. Если вы скрутили колпачок до минимума, потребление тепла сократится. Но когда вы вернёте терморегулятор на привычное значение, радиатор отдаст больше тепла, чтобы нагреть воздух в квартире.
2. Не перекрывайте отопление в квартире — сохраняйте температурный баланс в доме. Когда в квартире перекрыты радиаторы, её греет тепло соседних квартир.
 - Из-за разницы температур может появиться плесень в квартире соседей.
 - Соседи оплачивают тепло, которое греет вашу квартиру — счета растут.
 - Если вы не живёте в квартире и полностью перекрыли отопление на зиму, соседи столкнутся с промерзанием по примыкающей стене/полу/потолку.



**Водоснабжение
и канализация**

Канализация выполнена трубами Политек. Срок службы 50 лет.
Сеть водоснабжения выполнена трубами Valrex. Срок службы 45 лет.

Счётчики горячей и холодной воды расположены в квартире.

Запорная арматура поможет быстро перекрыть воду в случае протечки.

Горячая вода готовится в индивидуальном тепловом пункте из очищенной холодной воды городской сети. МУП «Водоканал» поставляет холодную воду, Поставщик теплоресурса ТЭК «Чкаловский».

> **Соблюдаем**

Ванну, унитаз, раковины
содержать в чистоте.

Поломки ремонтировать
оперативно.

При покупке убедитесь, что
смеситель подходит для вашей
сантехники и не приведёт
к подмесу воды у соседей.

Беречь трубы от ударов
и механических нагрузок.

Беречь пластмассовые трубы
от высоких температур,
механических нагрузок,
ударов, царапин.

> **Не допускаем**

Выбрасывать в унитаз
строительный мусор,
бытовые предметы и другой
не растворимый в воде мусор.

Сливать в унитаз
легковоспламеняющиеся
жидкости и кислоты.

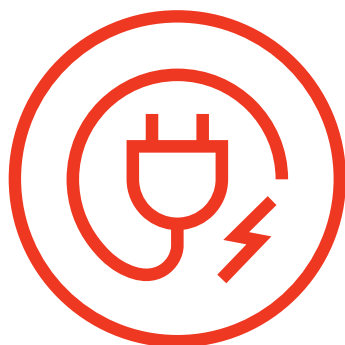
Чистить пластмассовые трубы
металлической щёткой.

Закрывать доступ к трубам
и вентилям.

Прекращать эксплуатацию
системы более 2 недель.
Вода испарится из сифона
раковины или унитаза — соседи
почувствуют запах канализации.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техническому этажу, с открытыми стояками в санузлах и в кухнях, доступна для обслуживания. Прочистка в случае засора производится через ревизии подводок — через прочистки и сифоны.

После гарантийного срока, собственник проводит профилактическое и сервисное обслуживание 2 раза в год самостоятельно.



Электрика

Разводка в квартирах выполнена алюминиевым кабелем. Для питания квартир и внутриквартирной разводки использован кабель АСВВГнг-LS. Воспользуйтесь схемой прокладки кабелей, чтобы не повредить линию во время ремонта.

Чтобы кабель не перегревался и не случилось возгорания, убедитесь, что мощность приборов соответствует сечению кабеля.

Сечение кабеля	Напряжение, 220 В	
	Ток, А	Мощность, кВт
2,5	16	3,5
4	21	4,6
10	38	8,3
16	55	12

Электроэнергия поступает в квартиру через кабель АСВВГнг-LS 3*16 от этажного щитка. Кабель проложен по стенам или в стяжке пола. Прибор учёта электроэнергии квартиры расположен в этажном щите. Телеметрия передаёт показания в УК для начисления оплаты. Квартирный щит в прихожей снабжён автоматическими выключателями для защиты оборудования от короткого замыкания и управления групповыми сетями. В каждом щитке находится схема, где отмечено назначение автоматов.



Для защиты от напряжения прикосновения на все розеточные группы установлены дифференциальные автоматы номиналом 25А. Розеточная группа выполнена кабелем АСВВГнг LS 3*4 мм. Все розетки снабжены третьим заземляющим контактом.

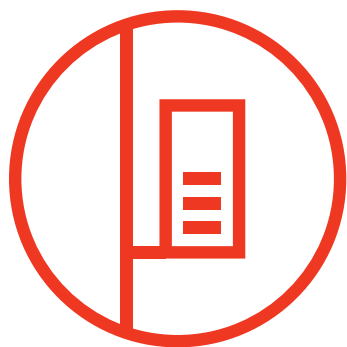


Для управления светом в квартире установлены выключатели. Группа освещения выполнена кабелем АСВВГнг LS 3*2,5 мм, номинал автоматического выключателя 16А.



Питание для варочной плиты выполнено кабелем АСВВГнг LS 3*10 мм, и автоматический выключатель 40А.

Система дополнительного уравнивания потенциалов защитит от поражения электрическим током в случае повреждения изоляции кабелей или герметизации оборудования. Она выполняется проводом ПВ 1x4 и подсоединяется к ванной, к корпусу стиральной и посудомоечной машины на этапе ремонта в квартире. Провод прокладывается от заземляющей шины «РЕ» квартирного щита до распределительной коробки в санузле.



Домофон

Вход в подъезд оборудован системой контроля доступа. Для входа в подъезд вы получили три ключа бесплатно. В офисе УК можно приобрести дополнительные. Подключение и внесение изменений в структуру общедомовых сетей согласуйте с УК.

Для установки трубки домофона или подключения видеодомофона обратитесь в УК. Коммуникации от входной двери до распределительной коробки на этаже для установки видеодомофона проложены на этапе строительства.

Если установку выполнил застройщик или УК и в процессе эксплуатации не было вмешательства 3-х лиц, то отсутствие гудка/звонка, в установленный гарантийный срок эксплуатации, скорее всего является гарантийным.



**Пожарная
безопасность**

В подъезде и квартирах установлен пожароизвещатель, который срабатывает на повышение и изменение температуры. Если вы планируете сделать натяжной потолок, обратитесь в УК. Необходимо написать заявление для отключения датчика.

Сигнал можно запустить и вручную, нажав тревожную кнопку в подъезде.

Информация о пожаре поступит на пульт охраны. Сработает сигнал эвакуации в доме и автоматическое дымоудаление. Лифты спустятся на первый этаж, чтобы выпустить пассажиров. Двери останутся открытыми. Система подпора воздуха защищает шахты лифта и лифтовые холлы от задымления.

На каждом этаже 18-этажной секции предусмотрен шкаф с пожарными рукавами. Чтобы потушить локальное возгорание до приезда пожарных, откройте вентиль — начнёт работать насос и в рукаве появится вода. Не делайте этого, если горят электроприборы или проводка!

Что делать, когда звучит сирена?

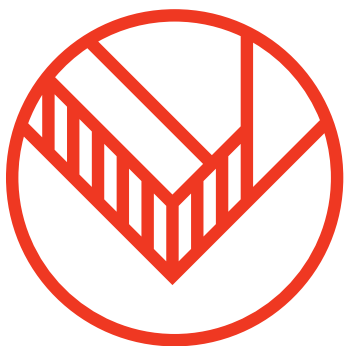
Если очаг возгорания небольшой, постарайтесь справиться с ним до приезда пожарных. Используйте воду или землю из цветочного горшка.

Если потушить пожар своими силами нельзя, покиньте помещение. Быстро оденьтесь, возьмите документы. Позаботьтесь о детях и пожилых родственниках. Выйдите на улицу по незадымляемой пожарной лестнице.

В подъездах и паркинге размещены эвакуационные таблички «Выход», которые помогут найти путь.

Важно, чтобы путь эвакуации был свободен от посторонних предметов. В подъезде и паркинге не должна стоять мебель и храниться бытовые предметы.

Когда вы покидаете дом, к нему едут машины экстренной службы. Они потушат пожар и вы сможете вернуться в квартиру.



Террасы

Если в вашей квартире есть терраса, за ней нужен уход.

Терраса находится у собственника в безвозмездном пользовании. Благоустройство и уход за террасой вы планируете самостоятельно.

Паспорт фасада не предусматривает установку маркизы или ее остекление. Вы можете разместить на террасе складной зонт — он даст тень в жаркий день.

Террасная доска и перила

Дерево само по себе долговечно.

На срок эксплуатации террасной доски влияют окружающая среда, стиль эксплуатации и уход за террасой:

1. Держите террасную доску сухой. Весной очищайте доску от снега, чтобы быстрее просушить материал. Затапление доски больше, чем 10 дней, разрушает ее.
2. Чистите доску щеткой с мягким пластиковым ворсом. Не используйте металлические предметы: скребки, лопаты, щётки. Они царапают покрытие, и оно разрушается быстрее.
3. Не разводите открытый огонь на террасе — это запрещено противопожарными нормами для террас, балконов и лоджий в многоквартирных домах. Можно разместить электрогриль на террасе

Ухаживайте за доской:

1. Чистите настил и перила 1 раз в год. Если загрязнения минимальны, то можно обойтись без агрессивных моющих средств, хватит щетки и ведра воды. Не используйте мойку высокого давления, так как струи воды могут разрушить верхний слой дерева. Это ухудшит внешний вид и снизит долговечность материала. Если загрязнения большие, можно воспользоваться специальными чистящими составами для удаления мусора из древесных пор.
2. Выцветание дерева никак не влияет на его структуру и долговечность, так как ультрафиолетовые лучи проникают во внешний слой настила. Придать доске первоначальный внешний вид можно шлифовкой (для гладкого профиля) или химических веществ, если доска рифленая.
3. Ежегодный уход деревянными элементами террас предотвращает распространение плесени и заселение вредителями древесины.

Уход за мебелью на террасах

Мебель из искусственного ротанга

- Синтетический ротанг устойчив к появлению пятен, на них нет грибка или плесени.
- Искусственный ротанг можно очищать любыми моющими средствами.
- Мебель из синтетического ротанга не нужно покрывать или обрабатывать специальными средствами в процессе эксплуатации.
- Искусственный ротанг может самостоятельно высохнуть на улице.

Уход за мебелью из искусственного ротанга

- несколько раз в год проводите влажную уборку с мыльным раствором;
- поверхность мебели мойте мягкими тряпками, жесткие и алюминиевые губки разрушают волокна;
- после уборки выставляйте стулья и диванчики на солнце для хорошего естественного просыхания;
- защитите от резких перепадов температур - не ставьте на мебель горячие предметы;
- на зиму убирайте мебель на хранение в теплое помещение или закрывайте специальными чехлами. При низких температурах искусственный ротанг становится хрупким и легко ломается.
- въевшуюся грязь обработайте средством для мойки окон.

Уход за матрасами и подушками

Съемные матрасы и подушки стирайте в машинке, соблюдая рекомендации производителя. В остальных случаях мягкие ткани мойте щеткой средней жесткости и раствором воды с пищевой содой (на 1 литр 4 столовые ложки).

Естественная сушка на солнце защитит изделия от грибка и плесени. Во время дождей и на зиму убирайте текстильные изделия в ящики для хранения или в помещения.

Уход за мебелью из натурального ротанга

Очистка от пыли и грязи — мойте мебель раствором из воды и соды (на 1 литр 4 столовые ложки). Поверхность протирайте медленно и аккуратно,

даже если столкнулись с въевшимся загрязнением — сильное трение портит материал.

- поверхность мебели мойте мягкими тряпками, жесткие и алюминиевые губки разрушают волокна;
- не сушите мебель на открытом солнце — это портит ротанг;
- не ставьте на мебель горячие предметы;
- один раз в год покрывайте мебель лаком;
- восстановить поверхность мебели и заполнить небольшие трещинки можно с при помощи мебельной полироли (1 раз в две недели);
- на зиму уберите мебель на хранение в теплое помещение.

Мебель из дерева

На древесине может появиться грибок и плесень, а под воздействием солнечных лучей она трескается и теряет прочность.

Чтобы восстановить естественную красоту древесины:

- мойте поверхность теплой водой с мылом или специальным чистящим средством;
- въевшиеся загрязнения уберите мелкозернистой наждачной бумагой (предварительно смачивайте пятна);
- не ставьте на мебель горячие предметы;
- покройте мебель маслом, чтобы вернуть нужный оттенок.

Мебель из пластика

На пластиковую мебель не влияют осадки и солнечные лучи. Для длительного сохранения первоначального блеска достаточно два раза в год протирать поверхность мыльным раствором. Мойте мебель мягкими тряпками, абразивные материалы поцарапают поверхность и испортят внешний вид. Не ставьте на мебель горячие предметы.

Если хотите добиться максимального эффекта, замените мыльный раствор специальным чистящим средством для пластика.

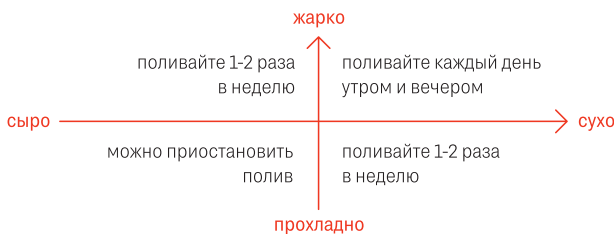
Уход за растениями

На террасах размещены растения: кустарники и деревья в кадках. Первые 3 года после посадки растения нуждаются в особом внимании.

- **В начале и конце теплого сезона деревьям нужна влагозарядка** — за один полив дерево получает трехкратный объем воды. Не менее 100 литров на одно дерево единоразово (апрель, октябрь). Весной это помогает “проснуться”, осенью — напитать почву перед зимой.
- **Смывайте с крон и листьев пыль и грязь.** Раз в 3-4 недели в сезоне поливайте из шланга кроны и листья. Чтобы на летнем солнце растения не получили ожог, проводите дождевание утром или вечером. Это смывает городскую пыль, и растениям будет легче. Используйте «зеленое мыло» и насадку на шланг, чтобы рассеивать воду.
- **Следите за формой крон деревьев и кустарников.** Подрезайте новые ростки пару раз в сезон и не давайте растениям разрастаться.
- **В первые 2-3 года подкармливайте растения.** В мае и июне — азотистые удобрения, они помогают расти. В июле и августе — фосфорные удобрения. Они укрепляют корневую систему. В августе и сентябре — калий, он помогает укреплению растений и повышает иммунитет от заболеваний.
- **Держите землю чистой и рыхлой.** Делайте аэрацию земли. Рыхлить землю можно пару раз в сезон, прополка — по мере необходимости.
- **Лунки деревьев нужно закрыть мульчей.** Она помогает сохранить влагу, и защищает корни деревьев от перегрева солнцем.

Полив

В период засухи (при температуре выше 18 градусов и отсутствии дождя более 7 дней) поливайте растения каждый день утром или вечером. Дневной полив может обжечь листву и побеги. При интенсивных дождях поливать озеленение не нужно.



Газон

Поливайте газон утром или вечером из расчета 20-25 литров на квадратный метр земли.

Деревья

50-60 литров на 1 квадратный метр приствольной лунки. Глубина промачивания — не менее 40 сантиметров. Деревья в сухую и жаркую погоду следует поливать 10-15 раз в сезон — примерно 1-2 раза в неделю.

Кустарники

В среднем требуется 25-30 литров на 1 квадратный метр приствольной лунки. В сухую и жаркую погоду следует поливать 10-15 раз в сезон — примерно 1-2 раза в неделю.

Живая изгородь

Изгороди требуется чуть меньше воды, чем обычным кустарникам. Поливайте 15-20 литров на 1 квадратный метр приствольной лунки. В сухую и жаркую погоду следует поливать 10-15 раз в сезон — примерно 1-2 раза в неделю.

Лианы, многолетники и злаки

Лианам требуется меньше полива. Не менее 4-6 раз за сезон с нормой полива 10-20 литров на квадратный метр, то есть, 1-2 раза в месяц.

Подготовка к зиме

Во второй половине ноября, когда температура воздуха несколько дней держится -5 градусов и ниже, деревья нужно закрыть. Не делайте этого раньше — несколько дней без укрытия закалят деревья, и они легче перезимуют. Для деревьев возьмите джут и мешковину, а для кустов — лапник или мешковину. Весной, в марте-апреле, когда начинает таять снег и температура выше нуля, можно постепенно снимать укрытие. Если передержать — растения могут начать преть.

Если нужна помощь

Обратитесь за консультацией по уходу в управляющую компанию. Садовник может дать ответы на вопросы по озеленению.



Перепланировка

Убедитесь, что ваша задумка не противоречит нормам.

> **Разрешено**

- Заменить инженерные коммуникации на аналогичные по параметрам и техническому устройству.
- Выполнить / демонтировать встроенную мебель. К примеру, антресоли или шкафы.
- Перенести / убрать межкомнатную стену, если это не несущая конструкция.

> **Под запретом**

- Сносить или перестраивать несущие конструкции: стены, колонны, вентиляционные шахты. На передаче ключей вам выдали план квартиры, в котором отмечены эти элементы.
- Выполнять изменения, которые влияют на прочность межквартирных стен.
- Выполнять изменения, которые ухудшают инженерные системы.

Например, переносить радиатор в другое помещение или демонтировать. Перепланировка выполняется в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса РФ.



Гарантия

Гарантия распространяется на дефекты, которые делают квартиру или нежилое помещение непригодным для использования по назначению.

По закону ФЗ-214 срок гарантии на инженерные системы (трубы, электрика, счетчики, оборудование) — 3 года с даты подписания передаточного акта. На конструктивные элементы (стены, перекрытия, окна) — 5 лет.

Вы можете:

потребовать устранения замечаний по гарантии от застройщика в разумный срок или возместить ваши расходы на устранение недостатков по предварительному согласованию с застройщиком. Этим правом также могут воспользоваться последующие собственники, пока действует гарантия.

Собственник помещения обязан содержать свое имущество.

Эти обязанности прописаны в статьях:

- ст. 210 ГК РФ
- ст. 249 ГК РФ
- ст. 30, 36, 153 ЖК РФ
- Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25
«Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

В гарантии могут отказать, если:

- помещение эксплуатируется не по назначению;
- сторонние организации проводили ремонт инженерных систем или отделки, выполненной застройщиком, вмешались в целостность работ, которые делал застройщик;
- есть механическое повреждение, которое не внесли в акт осмотра и акт приема-передачи квартиры;
- собственник сделал ремонт, замену деталей или оборудования, выполнил переустройство инженерных систем, сантехники, электрики, выполнил перепланировку помещения;
- есть замечания к чистовым работам, которые выполнил собственник помещения;
- появились усадочные трещины на стенах, штукатурке, облицовочной плитке в течение первого года эксплуатации дома. Дефекты не влияют на безопасность здания, осадка — естественный процесс эксплуатации здания.

Застройщик выполняет первичную регулировку окон. После этого собственник обслуживает окна самостоятельно: смазывает подвижные механизмы и уплотнители, регулирует окна.

Если вы обнаружили недочёт, оформите обращение в гарантийную службу по телефону: +7 (800) 200-70-47.

Как определить гарантийный случай

	Объект	Описание нарушения	Допустимые отклонения	Нормативный документ
1	Двери входные металлические	Отклонение внешних размеров коробки (провисание, искривление)	не более 3 мм	ГОСТ 31173-2016
2		Отклонение внутренних размеров коробки полотен	не более 2 мм	
3		Размер зазора под наплавом	не более 2,5 мм	
4		Зазор под фальцем	не более 1,5 мм	
5		Отклонение расположения петель и приборов	не более 1 мм	
6		Деформация уплотнителя от номинального размера *	не более 0,7 мм в течение 24 месяцев	ГОСТ 30778-2001, 538-2014 и Нормативная документация производителя
7		Внутреннее повреждение цилиндрического механизма дверного замка *	12 месяцев	
8		Врезные защелки, фурнитура*		
9	Двери межкомнатные деревянные	Отклонение внешних, наружных размеров коробки (провисание, искривление)	не более 3 мм	ГОСТ 475-2016
10		Отклонение внутренних размеров коробки полотен	не более 2 мм	
11		Зазор под фальцем	не более 1 мм	
12		Отклонение расположения петель и приборов	не более 1 мм	
13		Внутреннее повреждение цилиндрического механизма дверного замка *	12 месяцев	ГОСТ 538-2014 и Нормативная документация производителя
14		Врезные защелки, другая фурнитура*		
15	Дверные проемы межкомнатные	Отклонение по вертикали от номинального размера	не более 5 мм	СП 70.13330.2012
16		Отклонение по горизонтали от номинального размера		

17	Окно/витраж	Отклонение конструкций (створок окна, дверей) по вертикали и по горизонтали, при перепаде температур снаружи и внутри в 20 градусов Цельсия	не более 2 мм	ГОСТ 23166-99 и Нормативная документация производителя	
18		Отклонение размеров длин диагоналей профиля	не более 3 мм		
19		Сезонная деформация оконного профиля при разности температур снаружи и внутри 20 градусов Цельсия	лето, не более 3,2 мм, зима, не более 6,4 мм	ГОСТ 30674-99	
20		Трещина сварного, соединительного шва профиля	5 лет	ГОСТ 24866-2014 и ГОСТ 32557-2013 и 214 ФЗ статья 7	
21			Трещина стеклопакета без механических воздействий		5 лет
22			Герметичность стеклопакета		5 лет
23		Фурнитура*	Деформация уплотнителя от номинального размера*	не более 0,5 мм в течение 24 месяцев	ГОСТ 30778-2001, 538-2014 и Нормативная документация производителя
24			24 месяца		
25	Откосы оконных проемов	Нарушение размера монтажных зазоров между кирпичной кладкой и профилем окна	не менее 10 мм, но не более 60 мм	СП 70.13330.2012	
26		Отклонение размера оконного проема по вертикали	не более 4 мм на 1 метр		
27					Отклонение размера по горизонтали
28		Неровности плавного очертания (на контрольной рейке)	не более 3 мм на 1 метр		
29		Саморазрушение поверхности, покрытие пылит, есть трещины шириной более 0,5 мм	5 лет		
30	Стяжка, пол	Уклон основания стяжки	не более 0,2%	СП II-22-81 и ДБН В.2.6-98:2009	
31		Отклонение по горизонтали	не более 5 мм на 3 метра	СП 71.13330.2017	
32		Саморазрушение поверхности и трещины шириной более 0,5 мм	5 лет	214-ФЗ статья 7	

33	Стены	Отклонение по вертикали, не более 2 мм на 1 метр	Не более 10 мм на всю высоту помещения	СНИП II-22-81 и ДБН В.2.6-98:2009	
34		Отклонение по горизонтали, не более 2 мм на 1 метр			
35		Отклонение радиуса криволинейной поверхности (угол)	Не более 10 мм на всю поверхность, проверяемой лекалом		
36		Отслоение штукатурного слоя без механических воздействий	5 лет		214-ФЗ статья 7
37		Отклонение размера дверных, оконных проемов от проектного	не более 12 мм		ГОСТ Р 57984-2017
38		Местные неровности плавного очертания (на 2-х метровой рейке) сверху	не более 5 мм		СП 70.13330.2012 (ред. СНИП 3.03.01-87)
39		Размер сколов, раковин (ширина/глубина)	не более 4/4 мм		
40	Стены из ГКЛ	Отклонение плоскости по вертикали	не более 1 мм на 1 метр	СП 71.13330.2017	
41		Местные неровности поверхности (на 2-х метровой рейке)	глубиной не более 2 мм		
42		Сколы, трещины, вмятины, трещины в стыках листов по шпатлевке	не допускается		
43	Потолок	Отклонение по горизонтали плавного очертания (на 2-х метровой рейке) сверху	не более 15 мм	СП 70.13330.2012	
44		Отклонения контура плиты от проектного	не более 10 мм		
45		Взаимное смещение плит по оси, по граням	не более 15 мм		
46	Комфорт окружающей среды	Отклонение температурного режима в жилой комнате от допустимого**	ниже 18 градусов Цельсия зимой, ниже 20 градусов Цельсия летом	ГОСТ 30494-2011	
47		Отклонение температуры стен в квартире от минимально разрешенного**	ниже 4 градусов Цельсия от температуры воздуха в помещении	СНИП 23-02-2003	

48	Комфорт окружающей среды	Уровень звукового давления (шум) в помещении в дневное время	Не более 55 дБА	СНиП 23-03-2003 СанПиН 2.1.2.2645-10
49		Уровень звукового давления (шум) в помещении в ночное время	Не более 45 дБА	
50	Вентиляция	Параметры воздухообмена в помещении (баланс между притоком и вытяжкой) *	приток не менее 30 м ³ /час, вытяжка не менее 60 м ³ /ч	ГОСТ 30674-99
51		Параметры воздушной тяги в вентканале*	не менее 0,5 м/с, но не более 4 м/с	
52		Обратная тяга в вентканале *	более 4 м/с	
53		Скорость движения воздуха внутри помещения	не менее 0,05 м/с, но не более 0,2 м/с	
54		Отклонения влажности в помещении от нормативного *	не более 60% и не менее 30%	
55	Кровля	Нарушение герметизации покрытия, разрушение соединительных элементов кровли дома	5 лет	СП 17.13330.2017 и 214-ФЗ
56	Сантехника/электрика/отопление	Нарушение герметизации соединений труб водоснабжения, канализации, отопления	5 лет	СНиП 3.01.01-85 и ГОСТ 25136-82
57		Некорректные показания прибора учета (электроэнергия, вода, тепло) *	не менее 12 месяцев, но не более 3 лет	
58		Механическое, самопроизвольное разрушение прибора учета (электроэнергия, вода, тепло) *		
59		Некачественный монтаж электрических соединений (распределительная коробка) *	3 года	
60	Домофон, дверной звонок (калитка, помещение)	Неисправность домофона, неисправность дверного звонка и сопутствующих слаботочных систем	12 месяцев	СП 134.13330.2012 и Нормативная документация производителя
61	Фасад	Отслоение декоративных элементов фасада	5 лет	214-ФЗ и СП 293.1325800.2017

* при правильной эксплуатации помещений, общедомового имущества и инженерных систем, при отсутствии механических воздействий.

** при правильной эксплуатации помещений, общедомового имущества и инженерных систем и поддержании разрешенного уровня влажности. Температура откосов окон, дверей, угловых соединений и мест примыканий плит перекрытий рассчитывается на основании фактической «точки росы» в помещении.

Чек-лист профилактики неисправностей

	Лето'22	Зима'22	Лето'23
Окна			
Проверить надёжность крепления фурнитуры. При необходимости подтянуть шурупы.			
Очистить механизмы от пыли и грязи. Использовать средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие.			
Отрегулировать фурнитуру, заменить повреждённые и изношенные детали.			
Смазать подвижные детали и места запоров поворотной-откидной фурнитуры маслом без кислот и смол.			
Очистить окна и подоконники с помощью мягкой ткани, мыльного раствора и моющих средств для пластика.			
Очистить водоотводящий канал, который выводит скапливающуюся внутри окна влагу.			
Убедиться, что мастер поставил в сервисной книжке отметку о прохождении ТО.			
Дверь			
Смазать все подвижные элементы двери.			
Радиатор			
Очистить от пыли.			
Водоснабжение			
Проверить исправность резьбовых соединений водоснабжения, отопления и канализации.			

