



Инструкция по эксплуатации квартиры

«Северный квартал»
ул. Стачек, 62

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.



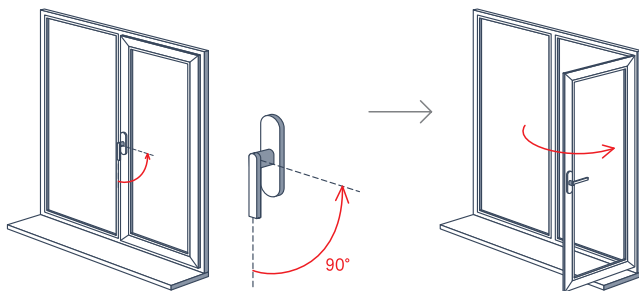
Окна

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

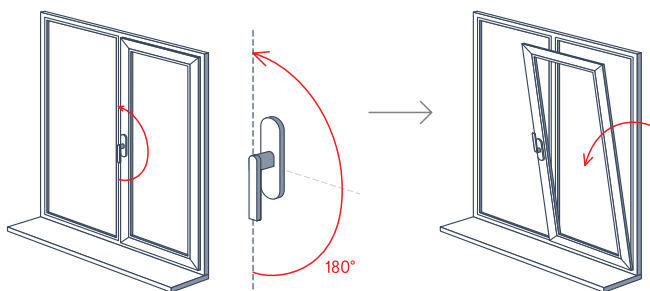
Гарантия 5 лет

Открывайте окно правильно:

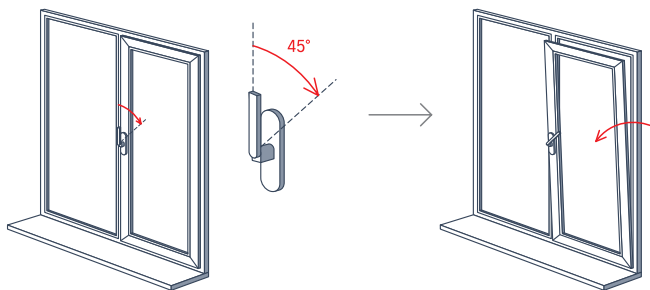
1. Поворачивайте ручку только при закрытой створке.
2. Режим открывания: поверните ручку на 90° в горизонтальное положение. Придерживайте створку рукой. Потяните ручку на себя.
3. Режим проветривания: поверните ручку из закрытого положения на 180° вверх. Плавно потяните ручку на себя, придерживая створку 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 поворотно-откидной 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 перекоосу, 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 микропрветривание. 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 переворот 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 полиэтилена Uponor. 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.

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 Sinicon. Срок службы 50 лет.
Сеть водоснабжения выполнена трубами Контур. 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, ЗАО «ТеплоСетевая Компания» поставляет теплоресурс для подогрева.

➤ 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 подводов — 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 ВВГнг-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	
мм	Ток, А	Мощность, кВт
1,5	19	4,1
2,5	27	5,9
4	38	8,3
6	46	10,1
10	70	15,4

Электроэнергия поступает в квартиру через кабель АВВГ нг LS 5х16 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 ВВГнг-LS 3х2,5 мм. Все розетки снабжены третьим заземляющим контактом.



Для управления светом в квартире установлены выключатели. Группа освещения выполнена кабелем ВВГнг-LS 3х1,5 мм, номинал автоматического выключателя 16А.



Питание для варочной плиты выполнено кабелем ВВГнг-LS 3х6 мм, автоматический выключатель 32А.

Система дополнительного уравнивания потенциалов защитит от поражения электрическим током в случае повреждения изоляции кабелей или герметизации оборудования. Она выполняется проводом ПВ 1х4 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 17-этажной секции 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. Срабатывает 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.



Перепланировка

Шаг 1. 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. К примеру, переносить радиатор в другое помещение или демонтировать.

Если хотите сделать из одной комнаты две поменьше, в каждой из них должно остаться окно. Ширина новых комнат должна остаться не меньше 2,25 м, а площадь — 9 кв. м. Исключение: разрешается сделать гардеробную или отделить рабочую зону от спальни.

Внешний вид дома защищает паспорт фасада. Чтобы сохранить красоту дома, не размещайте внешний блок кондиционера на фасад и сохраните исходное остекление. Монтируйте сплит-систему кондиционера на лоджии.

Перепланировка не должна нести угрозу затопления жилой комнаты или кухни соседа. Не переносите санузел и зону кухни. Если уверены, что санузел должен быть больше, чем предложил застройщик, делайте перепланировку в границах смежных нежилых помещений: прихожей, кладовки, коридора. Кухню нельзя перенести под санузел соседей сверху.

Шаг 2. Сделайте проект перепланировки и обратитесь за согласованием в УК. Далее, если проект согласован управляющей компанией, сформируйте пакет документов для согласования в Администрации.

Вам понадобятся:

- Правоустанавливающие документы на квартиру (свидетельство о праве собственности / выписка из ЕГРН и договор на квартиру). Подлинник и копия.
- Технический паспорт / план БТИ. Подлинник и копия.
- Проект перепланировки от проектной организации с визой главного инженера управляющей компании. 2 экземпляра.
- Паспорт.

Шаг 3. Выполняйте работы и после этого снова приходите в Администрацию. Пригласите комиссию для приёмки выполненных работ. Комиссия попросит следующие документы:

- Технический паспорт / план БТИ. Подлинник и копия.
- Правоустанавливающие документы на квартиру (свидетельство о праве собственности / выписка из ЕГРН и договор на квартиру). Подлинник и копия.
- Решение главы администрации о разрешении на перепланировку. Подлинник и копия.
- Паспорт.

Шаг 4. Комиссия выдаст акт о соответствии работ нормам, стандартам и проектной документации. Повторно обратитесь в БТИ и получите новый технический паспорт и план.

Шаг 5. Внесите изменения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Для этого передайте в Росреестр:

- Решение Администрации о разрешении на перепланировку.
- Акт приёмочной комиссии, подтверждающий завершение перепланировки.
- Технический план в форме электронного документа и документа на бумаге.

Все элементы в квартире и инженерные сети после перестройки снимаются с гарантии застройщика.

Чек-лист профилактики неисправностей

	Весна'21	Осень'21	Весна'22
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.			

[illegible]

