

## Инструкция по эксплуатации квартиры УВАЖАЕМЫЕ НОВОСЕЛЫ!

Руководство и коллектив компании ООО «СЗЛК» поздравляет Вас и членов Вашей семьи со вступлением в ряды новоселов, ставшими собственниками квартир построенных для Вас компанией ООО «СЗЛК».

Для комфортного и безопасного проживания в Ваших квартирах специалисты ООО «СЗЛК» рекомендуют Вам ознакомиться с данной инструкцией и в дальнейшем руководствоваться разработанными для Вас правилами проживания и эксплуатации квартир и мест общего пользования дома.

Начиная ремонт и/или перепланировку своей квартиры, помните, что жилой дом – это единая система, связанная инженерными коммуникациями и конструктивными решениями. Реализуя Ваши желания и потребности относительно устройства и перепланировки Вашей квартиры необходимо, чтобы Ваши инженерные решения сохранили целостность систем и коммуникаций здания, не ущемляли интересы других собственников, ваших соседей.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Данная инструкция содержит необходимые данные для собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Собственники, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом.

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

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

### 2. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ, РЕКОНСТРУКЦИЯ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

**Правила переустройства и перепланировки жилых помещений определены Статьями 25-29. Жилищного Кодекса РФ №188-ФЗ.**

**Правила содержания имущества дома и пользования жилым домом определены Статьями 209-211, 288, 293, 671 - 688 Гражданского Кодекса РФ и Статьями 17, 30, 83 и 91 Жилищного Кодекса РФ №188-ФЗ.**

К вопросам перепланировки относятся:

- перенос и демонтаж перегородок;
- перенос, демонтаж и устройство дверных проёмов в несущих и не несущих стенах (исключая межквартирные);
- замена (установка дополнительного) инженерного оборудования (не включающая переоборудования по всему зданию).

**Запрещено:**

- Размещать туалет, ванную комнату или кухню над жилой площадью как полностью, так и частично (Постановление Правительства РФ №47, п.24);
- Размещать жилые комнаты под туалетом, ванной комнатой или кухней (Постановление РФ №47, п.24);
- Размещать кухни под туалетом или ванной комнатой (Постановление РФ №47, п.24);
- Замуровывать в стены трубы водоснабжения, канализации и отопления;
- Устраивать "теплые полы" на балконах, лоджиях и других летних помещениях;
- Устраивать "теплые полы" от систем центрального отопления и водоснабжения;
- Прокладывать трубы и шланги кондиционера по наружной стороне стены фасада и штробить под эти цели наружные стены;
- Устанавливать дополнительную запорную арматуру (краны) на стояки водоснабжения и отопления;
- Присоединять к площади квартиры или квартир коридоры и тамбуры общего пользования;
- Объединять балконы и лоджии с помещениями квартиры, а также "выносить" на них батареи центрального отопления;
- Менять конфигурацию и цвет оконных рам;
- Устраивать кухни без естественного освещения;
- Объединять кухню с жилой комнатой и (или) коридором, если кухня оборудована газовыми бытовыми приборами;
- Увеличивать подсобную площадь за счёт жилой;
- Устройство санузлов и кухонь вне границ квартиры: на балконах, лоджиях и в тамбурах общего пользования;
- Устройство проходных санузлов;
- Устройство балконов и лоджий на первых этажах и козырьках подъездов;
- Установку входной двери с открыванием наружу, если она будет перекрывать выход из квартиры ваших соседей;
- Затрагивать несущие и ограждающие конструкции в доме.
- На балконах/лоджиях и террасах разводиться огонь.
- На террасах организовывать огороды и возводить любые конструкции.
- На террасах нарушать целостность фасада и кровельного покрытия ( гидроизоляция).
- Слив какой-либо жидкости в дождевую воронку расположенную на террасах.
- Засорять и препятствовать отводу талых и дождевых стоков в дождевую воронку на террасе.
- Демонтировать ограждение террасы, а так же его элементы.

Вопросы переоборудования включают:

- замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования (под новое функциональное назначения помещения);
- устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;
- перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии, балконы);
- демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации.

Вопросы реконструкции включают:

- объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями;
- установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн ит.д.);
- изменение материалов и пластики внешних конструкций;

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.

**Рекомендации до начала проведения отделочных работ**

Если Вы приобрели квартиру без отделки, то до начала любых отделочных работ проведите визуальный осмотр поверхности стен и потолков. При наличии высолов (белого налета) на поверхности смойте их специальными растворами или удалите механическим способом.

После этого во избежание повторного их появления обработайте поверхность гидрофобизирующими составами (если в растворе для смывания высолов нет соответствующих гидрофобизирующих добавок). При проведении работ руководствуйтесь инструкцией производителя препаратов.

### 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

#### Электроосвещение, электрооборудование.

Для обеспечения электроэнергией квартир в холлах устанавливаются распределительные щиты в которых установлены счетчики учёта электроэнергии и вводной автоматический выключатель.

В коридоре квартиры находится квартирный электрощит (ЩК), в котором установлены устройство защитного отключения (УЗО), автоматы разделенные на группы освещения и розеточной сети.

Быстродействующий защитный выключатель диф. автомат устанавливается в закрытых электрощитах в коридоре, на каждом этаже, для каждой квартиры.

*Диф. автомат обеспечивает три вида защиты:*

- защиту человека от поражения электрическим током при случайном непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции;
- предотвращение пожаров вследствие протекания токов утечки на землю;
- защиту от перегрузки и короткого замыкания.

Электрический ток подается в квартиру при установке рукоятки управления диф. автоматом в положение "ВКЛ".

При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка "Возврат" выступает из лицевой панели.

Для повторного включения диф. автомата необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя. Трассы к розеткам проложены в стяжках полов и в стенах вертикально. Трассы к осветительным приборам и выключателям проложены в потолочной плите и в стенах.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания.

*Для общедомового освещения проектом предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение.* Для освещения коридоров, подвала предусмотрены светильники с энергосберегающими лампами.

#### Рекомендации по эксплуатации:

- В процессе эксплуатации необходимо вызвать специалиста Управляющей компании для периодической проверки надежности 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. Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;

#### Внимание:

- Не допускается устраивать штробы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- Схема прокладки электрических кабелей в полах квартиры смотри инструкцию по эксплуатации жилого дома.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, установку люстр и другой электротехнической продукции при включенном электропитании в сети.
- Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений
- Не допускается самостоятельное отключение и подключение счётчика, нарушение целостности пломб счётчика и вводного автомата, установка предметов (оборудования), препятствующего нормальной работе счётчика.

#### Вентиляция.

В соответствии со *СНиП 2.08.01-89\* Жилые здания (СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные), СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям*, 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, либо через специальные устройства (клапан приточной вентиляции в верхней части окон).

**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 (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания оконных створок, форточек, либо через клапана приточной вентиляции. 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 Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м<sup>2</sup>\*ч) согласно табл. 11 СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»). Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает 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.

#### Откуда появляется влага в помещении?

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

Источники влаги	Количество выделяемой влаги, г/час
Человек, в состоянии покоя	45
Человек, занятый физической работой	250
Цветок в горшке (средних размеров)	10
Готовка и уборка	1000
Стирка	300
Принятие душа или ванны	2600
Свободная поверхность воды	200

Во время сна у человека испаряется 45г влаги в 1 ч, а при физической работе испарение увеличивается до 250г/ч. Влага содержится в

воздухе в виде водяных паров, которые обуславливают его влажность. Чем больше влаги содержится в 1 м<sup>3</sup> воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух может насыщаться влагой до определенной степени. Например, при температуре 16°C в 1 м<sup>3</sup> воздуха может содержаться не более 13,6г влаги. При превышении данной величины при той же температуре 16°C влага 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 может содержаться влаги: при 10°C в 1 м<sup>3</sup> может находиться не более 9,4 г, а при 0°C - не более 4,84г/ м<sup>3</sup>. 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»** п. 5.1 температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3 °С, а непрозрачных элементов окон - не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

**Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:**

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- непрерывно 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% (СанПин 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» Приложение 1).

#### **Отопление квартиры.**

Обеспечение отопления квартиры осуществляется от системы центрального отопления жилого дома. В качестве нагревательных приборов приняты: в жилых помещениях установлены стальные панельные радиаторы с боковым подключением. Отопительные приборы установлены открыто под окнами.

**Необходимо обеспечить достаточную циркуляцию воздуха.**

Вблизи радиаторов необходимо обеспечить хорошую циркуляцию воздуха, в противном случае эффективность системы отопления снижается. Длинные шторы или неблагоприятное размещение мебели могут поглотить до 20% тепла!

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу индивидуального отопительного прибора. Для отключения каждого по отдельности приборов предусмотрены терморегуляторы (или колпачок).

**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, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Работы, нарушающие целостность полов проводить руководствуясь схемой прокладки трубопроводов (смотри инструкцию по эксплуатации дома);
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом
- Не допускается 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).

#### **Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.**

В каждой квартире установлены счетчики расхода холодной и горячей воды.

В каждой квартире в санузле установлен отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

Горячее водоснабжение жилых помещений осуществляется от ИТП с присоединением к системе теплоснабжения по закрытой схеме.

**Рекомендации по эксплуатации. Собственники квартир обязаны:**

- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- Для очистки наружной поверхности труб пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.
- **Не допускается красить 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, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;**
- **Не допускается использовать чистящие средства для акриловых ванн, содержащих абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;**
- Не допускается чистить поверхности труб, 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.
- **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-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.**

**Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов.**

- Оснащение жилого, нежилого помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, 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 мес. или по договорённости с собственником. В случае отказа собственника в предоставлении доступа, приборы учёта не считаются коммерческими, и производится перерасчёт исходя из нормативов потребления.
- В случае установления факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт, и производится перерасчёт исходя из проектных, расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.

#### **Системы связи.**

- **Внимание:** Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома без согласования с эксплуатирующей организации индивидуальные антенны телевидения.

#### 4. 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, 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;
- Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
- Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.
- Парковка автотранспорта на газонах запрещена.
- Работы по переустройству помещений должны выполняться в строгом соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке.
- В жилых домах запрещается производство работ:
  - - в воскресные и нерабочие праздничные дни;
  - - ранее 8 и позднее 20 часов;
  - - с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
  - - без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежные помещения, образование трещин и разрушение стен и потолков;
  - - с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;

##### **Внимание:**

- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, в холлах и на лестничных клетках жилого дома;

#### 5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ КВАРТИРЫ (ПОМЕЩЕНИЯ)

##### **Пластиковые окна**

Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами.

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.

Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).

Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута») 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).

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

Для перевода створки из положения «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов. 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 к раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через непродолжительное время.

##### **Рекомендации по эксплуатации:**

В процессе эксплуатации квартиры собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.

Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.

Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).

Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотнo-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.

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

Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пеммолюкс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.

С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания.

Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей. Для мытья алюминиевого профиля (лоджии) достаточно использовать слабый мыльный раствор.

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** самостоятельно демонтировать или снимать створки на лоджии, осуществлять ремонт механизмов.

Не допускается производить очистку направляющих металлическими предметами.

Не допускается попадания в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора.

Не допускается использовать растворители и другие щелочные средства для мытья алюминиевого профиля и пластиковых окон.

В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

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 самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.

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

Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

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

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение "Створка откинута"
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставлять подоконники, не завешивать окна

**Важно!** В случае, если установлено остекление балконов, то при «косом ветре и дожде» возможно попадание влаги на балкон, так как герметичность конструкции не предусмотрена проектными решениями. Во избежание образования влаги (конденсата) на балконах/лоджиях необходимо обеспечить регулярное проветривание.

## Двери

Входные (квартирные) с одним установленным замком.

### Рекомендации по эксплуатации:

Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.

При проведении ремонта в помещении, где установлены двери, их следует защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

## 6. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

### Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

В помещениях квартир, за исключением туалетных и ваннных 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.

### Внимание:

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах.
- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- Запрещается хранить в квартирах и подсобных помещениях легковоспламеняющиеся и взрывоопасные вещества и материалы.

## 7. ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР С ОТДЕЛКОЙ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

Квартиры, построенные со 100% отделкой, а именно - с полным комплексом отделки (столярные изделия, ламинат, обои, кафельная плитка, санитарно-технические изделия и т.д.) необходимо эксплуатировать в соответствии с нормативно-техническими документами, действующим законодательством РФ.

**Уход за полами:** пол, и непосредственно плинтус, требуют регулярного ухода. Именно эти части помещения подвергаются загрязнению больше всего. Пыль, грязь, частички песка, грунта - это именно то, что портит внешний вид напольного покрытия. Плинтус, помимо загрязнений, страдает еще и от воздействия механических сил, к примеру от царапин мебели, расположенной в непосредственной близости.

Оптимально проводить уборку пыли с плинтуса при помощи влажной тряпочки, при этом не сильно ее увлажнять. Для удобства, можно

приобрести специальную отжимную швабру, которая не набирает в себя много воды. Для того, чтобы плинтус из ПВХ для пола выглядел чистым и ухоженным, можно регулярно протирать его поверхность мягкой тряпочкой, смоченной в полирующем средстве. Нежелательно использовать абразивные чистящие средства для пластиковых плинтусов.

**Ламинат** – красивое и практичное покрытие - слоеный материал, состоящий из верхнего смоляного слоя, цветного материала, древесного материала и водозащитной подложки. В квартире он может служить десяток лет, но для этого необходим правильный уход за ламинатом. Самое уязвимое место данного покрытия – это низкая устойчивость к влаге. Поэтому неправильный уход может спровоцировать вздутие и неприглядный вид покрытия.

Стандартная уборка

Ламинат в доме можно убирать раз в неделю: уборка пыли, мелкого мусора при помощи веника или пылесоса. После чего сверху можно протереть немного влажной тряпкой, при этом избегайте большого количества воды.

Пятна. Если пылесос не может справиться с пятном, вам необходимо взять влажную тряпку и специальное чистящее средство. Не выбирайте слишком агрессивное средство, внимательно изучите состав, там не должно быть аммиака. Лучше сначала проверить средство на небольшом участке пола в углу.

Разновидности пятен и борьба с ними:

- След от подошвы. Его легко вывести обычным ластиком, стирающим карандаши.
- Смоляные и жирные пятна. Такие загрязнения выводят в два этапа: для начала пятно замораживается льдом или замороженными овощами, а затем аккуратно соскребается пятно пластмассовым ножиком. Если пятно до конца не отскреблось воспользуйтесь средством для мытья стекол.
- Чернила. Пятна от пасты и чернил выводятся теплой мыльной водой, в крайнем случае, приобретается средство против чернил.
- Пятна от спиртного обычно легко выводятся теплой водой с мылом. Если не помогло, то поверхность следует протереть денатурированным спиртом.
- Следы от маркера можно вывести с ламината растворителем, который используют для смывания краски с поверхности. В запущенных случаях может помочь зубная паста – она ненадолго наносится на поверхность, затем стирается насухо салфеткой.
- Жвачку легко вывести растворителем.
- Лак для ногтей вытирается тряпкой, смоченной в воде с растворенным стиральным порошком.

Царапины

Что делать, если на ламинированном напольном покрытии появились царапины? Единственным выходом здесь будет использование затирки и специальной пасты для заполнения трещин.

Все же лучше ухаживать за ламинатом так, чтобы не появлялись царапины и трещины. К тому же ламинат очень устойчив к разного рода повреждениям.

Помните, что для мытья ламината используется только мягкая тряпочка и никаких жестких мочалок.

**Кафельная плитка** - для ежедневной уборки достаточно протереть плитку губкой, смоченной в теплой воде. Плитку на полах необходимо регулярно убирать с помощью пылесоса или веника, чтобы не было грязи, чтобы песок не царапал поверхность плитки и не разрушал швы. На сегодняшний день существует большое количество моющих средств, очищающих поверхность плитки от небольших загрязнений, жирных пятен, мыльной пены и пятен от воды. Стойкие загрязнения попробуйте отмыть универсальным чистящим средством, не содержащим мыла, или специальным моющим средством для плитки. Не пользуйтесь чистящими средствами на кислой основе: они могут повредить швы. Всегда тщательно смывайте чистящие средства чистой водой. Неглазурованную плитку после мытья нужно заново покрыть слоем герметика для плитки.

Если Вам действительно необходимо поскоблить поверхность, используйте щетку с щетиной из пластика, так как металлические щётки оставляют следы ржавчины на швах. Не используйте чистящие средства, содержащие мыло, так как оно делает поверхность плитки тусклой. Помните, что нельзя смешивать различные виды чистящих средств и не в коем случае аммиак и отбеливатель или средства, которые их содержат. Испарения такой смеси опасны для Вашего здоровья.

**Уход за обоями:** защита от солнца, даже светостойкие марки обоев постепенно выцветают на солнце. Потому одним из важных видов ухода за обоями является их защита от постоянного воздействия солнечного света.

Ремонт. Обои имеют свойство отклеиваться, в таком случае необходимо осуществлять их качественную подклейку. Не стоит делать это чем-то вроде жидких гвоздей, лучше применять ПВА или клейстер. Также могут появляться пузырьки, для их устранения нужен медицинский шприц с набранным в него клеем. Вводим клей прямо в пузырёк, после чего чуть придавливаем обои к стене. В более сложных случаях может понадобиться переклейка (как минимум частичная).

Основной вид ухода за не водостойкими обоями: обычно достаточно протереть по ним пылесосом. Для водостойкого покрытия подход выбирается индивидуально.

**Ограждающие стеновые конструкции – камень рядовой поризованный, утеплитель – минераловатные плиты, штукатурка декоративная тонкослойная.**

Чтобы предотвратить разрушения облицовки, штукатурки и окрасочных слоев фасада следует не допустить увлажнение стен, откосов атмосферной, технологической, бытовой влагой, не допускать физические и механические нагрузки. Во избежание разрушения фасадной штукатурки в области низа балконной двери рекомендуем выполнить защиту от горизонтальных нагрузок подоконной доской из твердых материалов.

**Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения настоящих требований, правил и рекомендаций инструкции по эксплуатации квартиры, а также от действий третьих лиц.**