

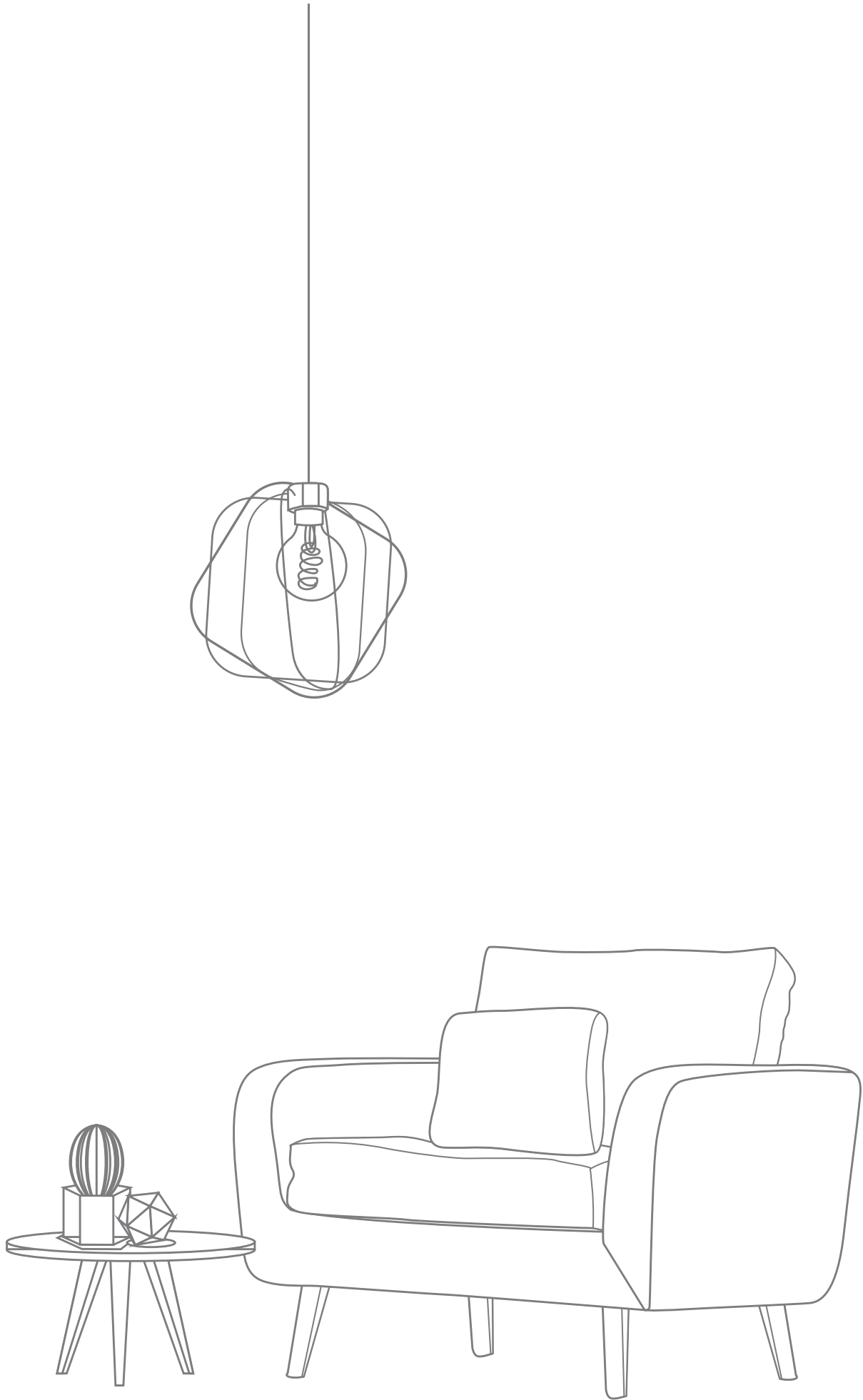


строим дома не выше сосен

Инструкция по эксплуатации квартиры и общедомового имущества

Содержание

1. Введение	4
2. Гарантии качества	5
3. Общее имущество дома	10
4. Содержание квартир	19
4.1. Светопрозрачные конструкции	23
4.2. Двери	26
4.3. Вентиляция	28
4.4. Отопление	31
4.5. Водоснабжение и канализация	34
4.6. Электрика	39
4.7. Стены, пол, потолок	42
4.8. Ванная комната	44
5. Перепланировка и ремонт	46
6. Требования пожарной безопасности	49
7. Правила гражданской обороны	53
8. Контроль доступа (домофонная связь)	55
9. Ответственность за нарушение тишины и покоя	57
10. Управляющая компания	59
11. Информация о застройщике	62
12. Заключительная часть	64
13. Для заметок	65
14. Памятка по срокам и условиям гарантийных обязательств	71



Наступил самый долгожданный момент в вашей жизни – **получение ключей от новой квартиры**. Для вас это волнительно также, как и для нашей компании и мы вас искренне с этим поздравляем.

Но, чтобы счастливо жить и правильно эксплуатировать вашу квартиру, ознакомьтесь заранее с инструкцией. Покажите ее прорабу перед началом ремонта и сохраните для Росреестра как часть акта приема-передачи 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.

В данной инструкции мы постарались собрать для вас как общую информацию, регламентируемую законом, так и ответы на самые популярные вопросы наших жителей. Этот буклет поможет вам быстрее освоиться в новом доме и провести ремонт без форс-мажоров.

Добро пожаловать домой!

Всегда рядом,

НП партнер





Гарантии качества



Общие положения

- ▼ Квартира называется новой, если она продается впервые и расположена в новом или сопоставимом с новым многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, например, прошедшем капитальный ремонт или реконструкцию.
- ▼ Все работы в квартире должны быть выполнены профессионально и аккуратно, из качественных материалов и с использованием надежных строительных технологий и при этом обеспечивать безопасность для третьих лиц и окружающей среды.
- ▼ В соответствии с требованиями ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»: «Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям».

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока (п. 6 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ)

- ▼ По договорам участия в долевом строительстве — дольщиками (физические и юридические лица), независимо от целей приобретения недвижимого имущества, в течение гарантийного срока, указанного в договоре
- ▼ По договорам купли-продажи недвижимости — покупателями в течение гарантийного срока, установленного в договоре купли-продажи. Если на товар не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками товара, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки проданного товара были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю (п. 2 ст. 477 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Гарантийный срок для объекта долевого строительства

- ▼ За исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором (п. 5 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование

- ▼ Входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства» (п. 5.1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов

- ▼ Объектов недвижимости, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Срок службы объекта долевого строительства и гарантийный срок

- Срок службы объекта долевого строительства (квартиры/помещения), общего имущества многоквартирного дома и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий устанавливается исключительно в смысле ч.1.1 ст.7 Федерального закона 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 03.07.2016) «О защите прав потребителей».

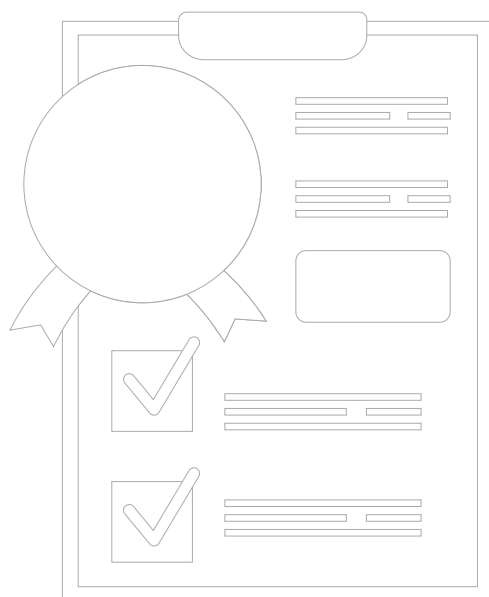
5 лет

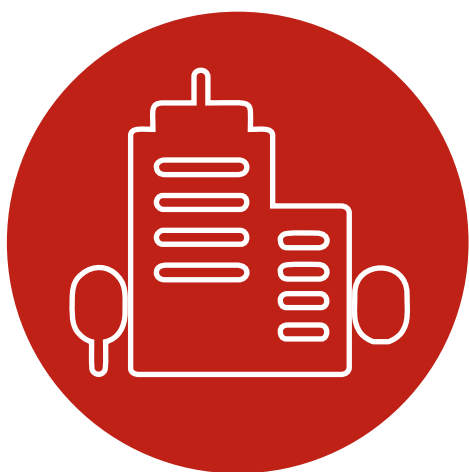
Срок службы объекта долевого строительства (квартиры/помещения), общего имущества многоквартирного дома, за исключением входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, изделий технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет с даты передачи такого объекта долевого строительства (квартиры/помещения) дольщику/покупателю.

- Срок службы входящих в состав объекта долевого строительства (квартиры/помещения), общего имущества многоквартирного дома элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, изделий технологического и инженерного оборудования, составляет три года с даты передачи такого объекта долевого строительства (квартиры/помещения) дольщику/покупателю.

Однако, если иной срок службы на отдельные комплектующие, материалы, изделия, оборудования указан их производителем, и он менее указанных выше сроков службы объекта долевого строительства (квартиры/помещения), общего имущества многоквартирного дома, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, технологического и инженерного оборудования, то в отношении таких комплектующих, материалов, изделий, оборудования применяется срок службы, установленный их производителем.

- Установленные в настоящей главе сроки службы применяются при условии надлежащего содержания, нормальной эксплуатации и технического обслуживания объекта долевого строительства (квартиры/помещения), общего имущества многоквартирного дома и входящих в объекта долевого строительства многоквартирного дома элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий технологического и инженерного оборудования в соответствии с требованиями, установленными настоящей Инструкцией и иными нормами применимого законодательства РФ.





Общее имущество дома

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности, в том числе:



Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир

предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе: внутренние лестницы, предназначенные для эвакуации; обычные лестничные клетки с остеклёнными проемами в наружных стенах на каждом этаже; коридоры; колясочные; технические этажи и помещения; а также иное оборудование, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме.



Крыши



Ограждающие ненесущие конструкции

многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).



Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование

находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).



Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства

многоквартирного дома, включая ВРУ, электрощитовую, предназначенную для одного многоквартирного дома и индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, гостевые автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Ограждающие несущие конструкции

многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, ограждающие несущие конструкции).

Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения

состоящие из стояков, ответвлений от стояков до точки присоединения отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, точек присоединения запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме.

Внутридомовая система отопления

состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного помещения.

Земельный участок

на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

Наружные сети

Внешней границей сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно телекоммуникационных сетей (в том числе оптоволоконной сети и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.



Внутридомовая система электроснабжения

- вводных шкафов;
- вводно-распределительных устройств;
- аппаратуры защиты, контроля и управления;
- коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии;
- этажных щитков и шкафов;
- осветительных установок;
- слаботочных систем, в том числе: систем диспетчеризации и автоматизации;
- системы пожарной сигнализации; системы оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ);
- системы охранного телевидения; системы структурированной кабельной сети (СКС);
- системы телеметрии и других слаботочных систем, обслуживающих более одного помещения;
- устройства автоматического запирания дверей подъездов многоквартирного дома;
- сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;
- другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.



Мусор ТБО

Заглубленный бак. Только для бытового мусора. Заглубленные контейнеры открываем через год-полтора после заселения, чтобы не повредить мешок внутри бака строительными отходами.

Контейнер-лодочка. Установлен на время ремонта квартир. Подходит для строительных(крупногабаритный мусор (мебель, техника) жители вывозят самостоятельно) и бытовых отходов. Контейнер устанавливается на 3 месяца

Состав общего имущества

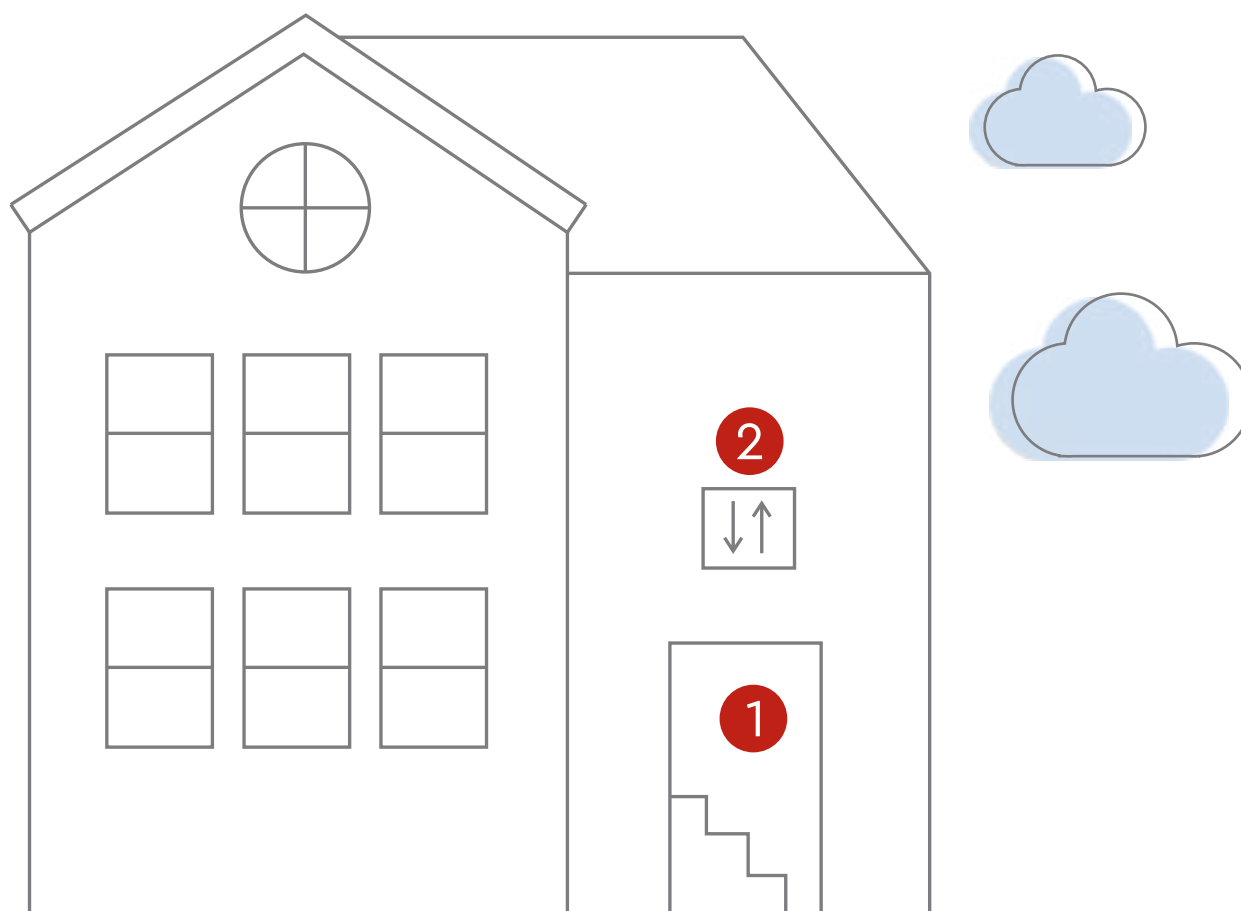
1. Лестничные клетки
2. Наружные стены
(фасад)

4. Придомовая территория
общего пользования
5. Размещение автотранспорта

1 Лестничные клетки

В состав лестничной клетки входят: лестничные площадки и марши, кабины лифтов, стены, двери, плафоны, подоконники, оконные решетки, перила, почтовые ящики, окна и площадки перед входом в подъезд. В объеме обычных лестничных клеток не допускается встраивать помещения любого назначения. Запрещается фиксировать дверь, ведущую на лестничную клетку, в открытом состоянии при помощи посторонних предметов, просовывая их между дверной рамой и дверью, так как это может привести к искривлению петель. Противопожарные двери, ведущие из лестничной клетки в подвальные помещения, должны быть всегда закрыты.

ВНИМАНИЕ! В целях соблюдения обязательных противопожарных требований необходимо руководствоваться пунктами Постановления Правительства РФ от 16 сентября 2020 г. N 1479 "Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации"



2 Наружные стены (фасад)

Содержание здания, внешнего вида фасадов и ограждений должно проводиться в соответствии с решением Тюменской городской думой «О правилах благоустройства территории города Тюмени (с изменениями на: 30.03.2017)» согласно статье 9. В соответствии с решением Тюменской городской думой «О правилах благоустройства территории города Тюмени (с изменениями на: 30.03.2017)» **не допускается:**

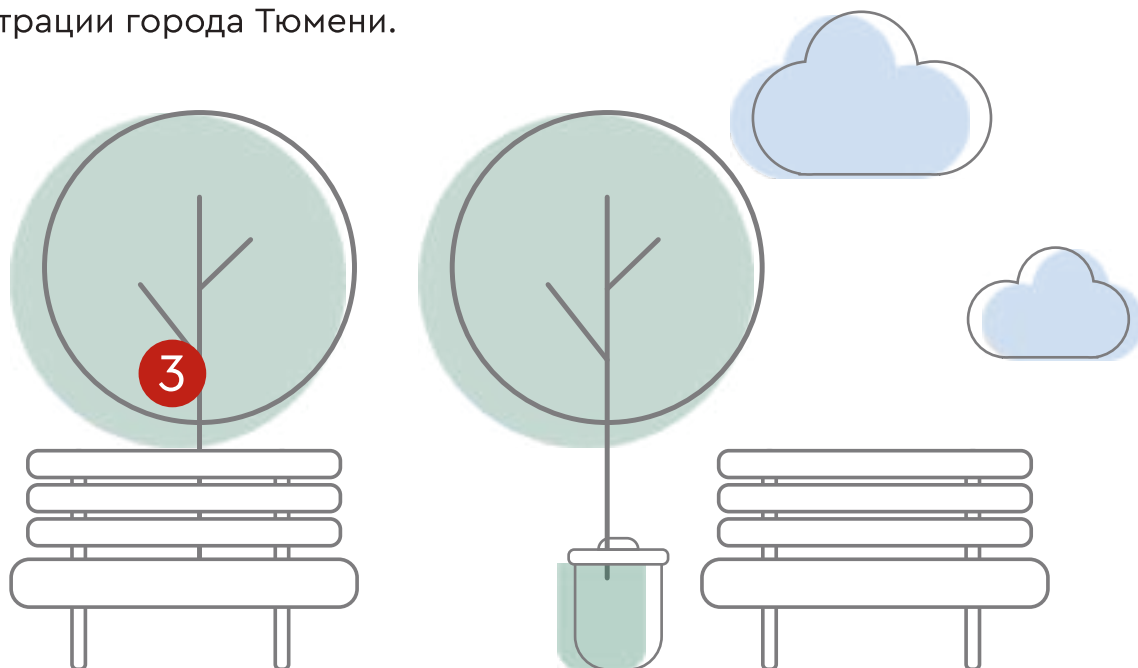
а) создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, веранд, террас, эркеров, декоративных элементов, дверных, витринных, арочных и оконных проемов;

б) замена облицовочного материала;

в) покраска фасада, его частей;

г) изменение конструкции крыши, материала кровли, элементов безопасности крыши, элементов организованного наружного водостока;

д) установка или демонтаж дополнительного оборудования, элементов и устройств (решетки, экраны, жалюзи, ограждения витрин, приямки на окнах подвальных этажей, наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, элементы архитектурно-художественной подсветки, антенны, почтовые ящики, часы, банкоматы, электрощиты, кабельные линии, флагштоки, вывески), элементов доступности для маломобильных групп населения (пандусы, подъемники) к существующим входным группам. Установка и эксплуатация рекламных конструкций на территории города Тюмени осуществляется в соответствии с муниципальным правовым актом Администрации города Тюмени.

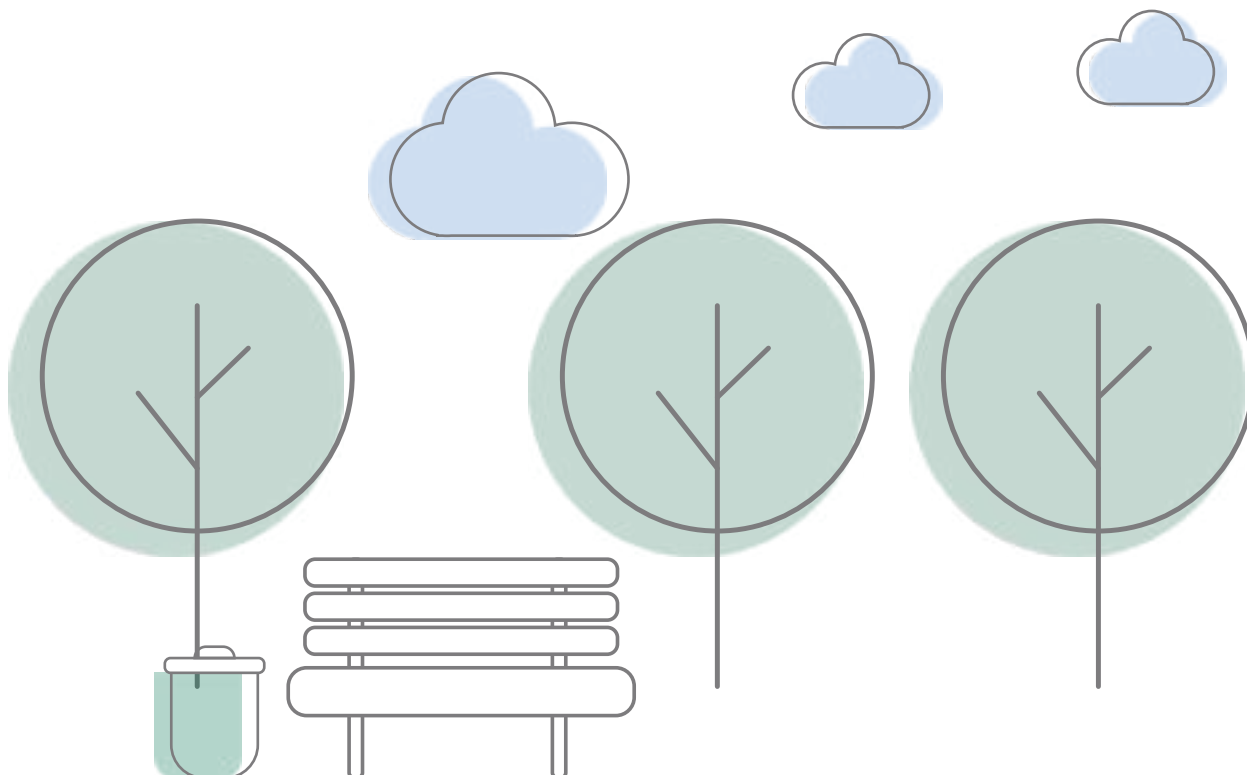


Проектом предусмотрены следующие технические характеристики:

- Несущие стены: кладка из пустотелых силикатных блоков производства «Поревит» СБПу-250 на клее толщиной 250 мм с круглыми пустотами и высотой ряда 250 мм. Марка прочности блоков М150. Утеплитель минеральной плитой на базальтовой основе (НГ) Эковер «Экофасад Стандарт» или полного его аналога). Толщина утеплителя определена проектом 150-100 мм
- Межквартирные стены: из силикатных блоков производства «Поревит» СБП толщиной 250 мм с заполнением всех швов в межквартирных стенах. Содержание здания, внешнего вида фасадов и ограждений должно проводиться в соответствии с решением Тюменской городской думой «О правилах благоустройства территории города Тюмени (с изменениями на: 30.03.2017)» согласно статье 9.
- Межкомнатные перегородки: силикатные блоки производства «Поревит» СБПу на клее толщиной 80 мм и 180 мм с круглыми пустотами и высотой ряда 250 мм. Марка прочности М150.

ВНИМАНИЕ! Проектом предусмотрено размещение наружных блоков кондиционеров на балконах, в районе вентиляционных решеток.

Устройство отверстий для крепления навесного оборудования, в том числе кондиционирования не должно нарушать целостности наружного утепляющего или внутреннего слоев кладки на всю их толщину во избежание ухудшения тепломеханических качеств утеплителя.



Детские и спортивные площадки

Территория жилого дома должна содержаться в чистоте. Уборку территории проводят ежедневно до выхода детей на участок.

Оборудование детской площадки предназначено только для детей, согласно возрастной группе. Жители должны следить за сохранностью игрового оборудования и оперативно информировать управляющую компанию о выявленных недостатках (дефектах) малых архитектурных форм.

ВНИМАНИЕ! Курение и распитие спиртных напитков на территории спортивных и детских площадок запрещено.

ВНИМАНИЕ! Выгул домашних животных на детских и спортивных площадках запрещается, это можно сделать в специально отведенном или другом месте.

Пешеходные дорожки

Дорожки и площадки зимой должны очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком. Рыхлый и чистый снег с дорожек и площадок следует разбрасывать ровным слоем на газоны.

Зеленые насаждения, газоны

ВНИМАНИЕ! Не нужно ходить по газонам ранней весной и поздней осенью: в это время почва сырая и мягкая, и газон можно испортить. Свежесейанный газон также нужно беречь. Объясните детям, где и как нужно передвигаться во дворе дома, что на газонах нельзя играть даже зимой, когда они покрыты снегом – можно повредить растения.

ВНИМАНИЕ! Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения не допускается. Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечивается управляющей компанией или на договорных началах – специализированной организацией.

ВНИМАНИЕ!

На озелененных территориях **запрещается:**

- складировать любые материалы;
- применять чистый торф в качестве растительного грунта;
- устраивать свалки мусора, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садовопарковых дорожек;
- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;
- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников;
- посыпать химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия, не разрешенные к применению;
- сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;
- ходить, сидеть и лежать на газонах (исключая луговые),
- устраивать игры;
- разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;
- подвешивать на деревьях гамаки, качели, веревки для сушки белья,
- забивать в стволы деревьев гвозди, прикреплять рекламные щиты, электропровода, электрогирлянды из лампочек, флажковые гирлянды, колючую проволоку и другие ограждения, которые могут повредить деревьям;
- добывать из деревьев сок, смолу, делать надрезы, надписи и наносить другие механические повреждения;
- проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке.

5 Размещение автотранспорта

Пожалуйста, при парковке автомобилей соблюдайте установленную разметку и учитывайте парковочные ограничения; ставьте автомобиль только там, где это разрешено; заранее позаботьтесь о месте размещения своего автомобиля и автомобилей ваших гостей.

Существует несколько видов размещения индивидуальных автотранспортных средств, в том числе: постоянное - в капитальных гаражах подземного типа, которые могут быть встроенными; на открытых охраняемых стоянках; кратковременное размещение на гостевых автостоянках.

На территории жилых кварталов объекты размещения индивидуального легкового автотранспорта могут находиться ниже и выше уровня земли, состоять из подземной и надземной частей, пристраиваться к зданиям другого назначения или встраиваться в них, в том числе располагаться под этими зданиями в подземных, подвальных, цокольных или в первых надземных этажах, а также открыто на кровле зданий.

ВНИМАНИЕ! Автомобиль, оставленный в непредназначенном для этого месте, может помешать спасению людей, сервисному обслуживанию здания, территории и выполнению иных важных работ. Автомобиль, оставленный на расстоянии менее 5 м от стен здания БКТП, ТП (Блочная комплектная трансформаторная подстанция) может помешать сервисному и аварийному обслуживанию оборудования трансформаторной подстанции.

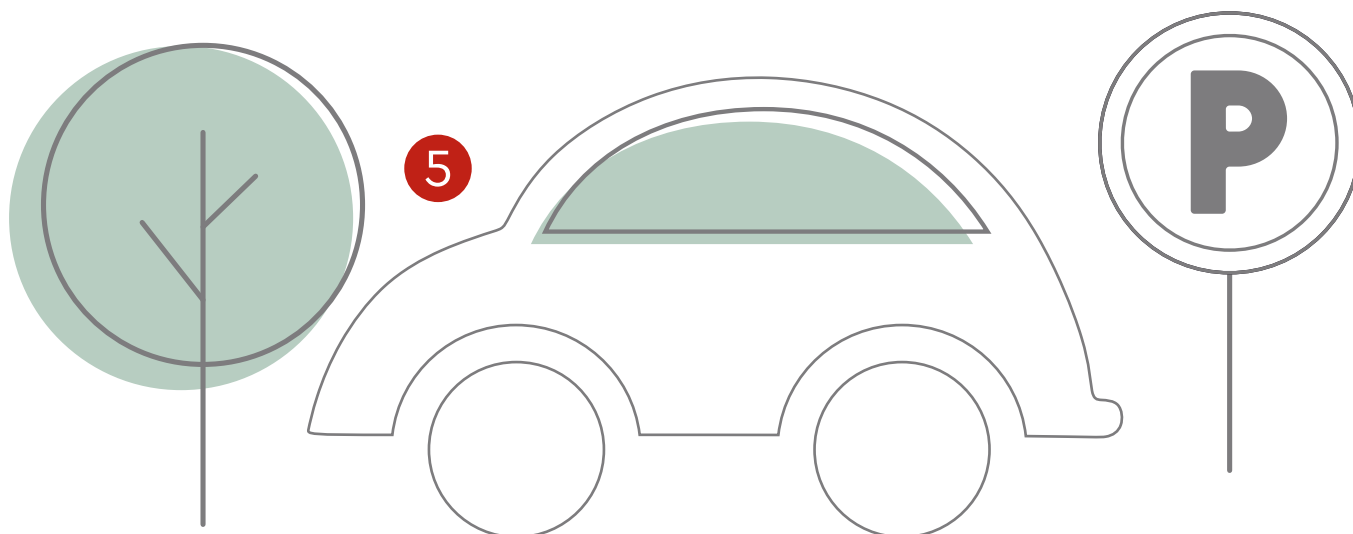
ВНИМАНИЕ! Автостоянки для автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе, встраивать в здания, пристраивать к ним, а также располагать ниже уровня земли не допускается.

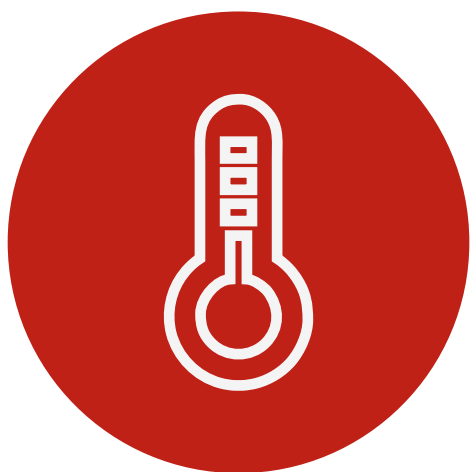
ВНИМАНИЕ! Размещение стоянок частного грузового автотранспорта на территории жилых кварталов запрещается.

ВНИМАНИЕ! На территории жилых кварталов не допускается размещение помещений технического обслуживания и ремонта автомашин.

ВНИМАНИЕ! На территории подземных/наземных стоянок запрещено хранение горюче-смазочных материалов, резины, колес, стройматериалов и других личных предметов кроме автотранспортного средства.

ВНИМАНИЕ! Запрещаются парковки автотранспорта вне зон, предназначенных для организованного хранения автомашин, в том числе на газонах, на пешеходных тротуарах, на набивных площадках для отдыха, игр, спорта и т.д.





Содержание квартир

Права и обязанности собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме в части пользования, содержания и ремонта собственно жилых помещений регламентируются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, и Жилищным кодексом Российской Федерации.

Правила содержания квартир:

- 1) Собственники жилых помещений должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях;
- 2) Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями (В соответствии с требованиями п. 3.4 ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях, оптимальные и допустимые нормы микроклимата в обслуживаемой зоне помещений жилых зданий (в установленных расчетных параметрах наружного воздуха) должны соответствовать значениям, приведенным в таблице 1).

Период года	Наименование помещения	Температура воздуха, °С		Результирующая температура, °С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
		Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая
Холодный	Жилая комната	20–22	18–24 (20–24)	19–20	17–23 (19–23)	45–30	60	0,15	0,2
	То же, в районах с температурой наиболее холодной 5-дневки (обеспеченностью 0,92) -31°С и ниже	21–23	20–24 (22–24)	20–22	19–23 (21–23)	45–30	60	0,15	0,2
	Кухня	19–21	18–26	18–20	17–25	НН*	НН	0,15	0,2
	Туалет	19–21	18–26	18–20	17–25	НН	НН	0,15	0,2
	Ванная, совмещенный санузел	24–26	18–26	23–27	17–26	НН	НН	0,15	0,2
	Помещения для отдыха и учебных занятий	20–22	18–24	19–21	17–23	45–30	60	0,15	0,2
	Межквартирный коридор	18–20	16–22	17–19	15–21	45–30	60	0,15	0,2
	Вестибюль, лестничная клетка	16–18	14–20	15–17	13–19	НН	НН	0,2	0,3
	Кладовые	16–18	12–22	15–17	11–21	НН	НН	НН	НН
Теплый	Жилая комната	22–25	20–28	22–24	18–27	60–30	65	0,2	0,3

*НН - не нормируется

Примечание - Значения в скобках относятся к домам престарелых и инвалидов

Примечание:

- Обслуживаемая зона помещения (зона обитания) – пространство в помещении, ограниченное плоскостями, параллельными полу и стенам: на высоте 0,1 и 2,0 м над уровнем пола (но не ближе, чем 1 м от потолка при потолочном отоплении), на расстоянии 0,5 м от внутренних поверхностей наружных и внутренних стен, окон и отопительных приборов.*
- Микроклимат помещения – состояние внутренней среды помещения, оказывающее воздействие на человека, характеризуемое показателями температуры воздуха и ограждающих конструкций, влажностью и подвижностью воздуха.*
- Оптимальные параметры микроклимата обеспечивают нормальное тепловое состояние организма и ощущение комфорта не менее чем у 80% людей, находящихся в помещении.*
- Допустимые параметры микроклимата могут вызвать общее и локальное ощущение дискомфорта, ухудшение самочувствия и понижение работоспособности и не вызывают повреждений или ухудшения состояния здоровья.*
- Холодный период года – со среднесуточной температурой наружного воздуха 8°C и ниже.*
- Теплый период года – со среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8 °C.*
- Радиационная температура помещения – осредненная по площади температура внутренних поверхностей ограждений помещения и отопительных приборов.*
- Результирующая температура помещения – комплексный показатель радиационной температуры помещения и температуры воздуха помещения.*
- Скорость движения воздуха – осредненная по объему обслуживаемой зоны скорость движения воздуха.*

ВНИМАНИЕ! Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется:

- устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах.
- допускать установки мебели вплотную к радиаторам, закрывать радиаторы отопления на длительное время шторами.

ВНИМАНИЕ! Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.

Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях.

На основании требований части 2 статьи 35 Жилищного кодекса Российской Федерации: «В случаях, если гражданин, пользующийся жилым помещением на основании решения суда, принятого с учетом положений части 4 статьи 31 настоящего Кодекса, или на основании завещательного отказа, использует это жилое помещение не по назначению, систематически нарушает права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращается с жилым помещением, допуская его разрушение, собственник жилого помещения вправе предупредить данного гражданина о необходимости устранить нарушения. Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, собственник жилого помещения также вправе назначить данному гражданину разумный срок для проведения ремонта жилого помещения. В случае, если данный гражданин после предупреждения собственника жилого помещения продолжает нарушать права и законные интересы соседей, использовать жилое помещение не по назначению или без уважительных причин не проведет необходимый ремонт, данный гражданин по требованию собственника жилого помещения подлежит выселению на основании решения суда».

Права и обязанности нанимателей, собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме в части пользования, содержания и ремонта собственно жилых помещений регламентируются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, и Жилищным кодексом Российской Федерации.



Светопрозрачные конструкции



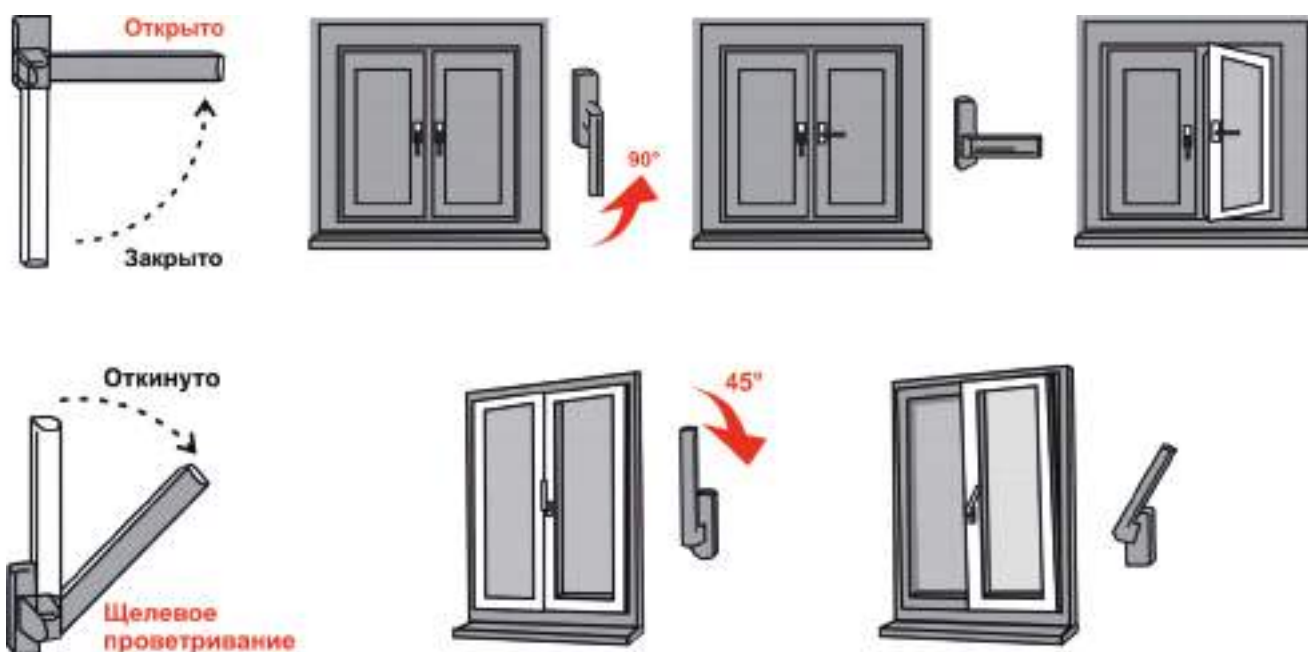
Технические характеристики

- оконные блоки в жилых помещениях выполнены из пятикамерных ПВХ профилей с заполнением двухкамерным стеклопакетом с теплоотражающим покрытием.
- оконные блоки в помещениях лестничных клеток выполнены из трехкамерных ПВХ профилей с заполнением двухкамерным стеклопакетом. Цвет профилей - серый графит (RAL 7024 (RAL K7 Classic)).
- на отапливаемых лоджиях выполняется остекление из утепленных алюминиевых профилей трехкамерных класса А с заполнением двухкамерным стеклопакетом с теплоотражающим покрытием.
- на остальных лоджиях выполняется остекление из алюминиевых профилей трехкамерных класса А с заполнением одинарным стеклом. Цвет профилей - серый графит (RAL 7024 (RAL K7 Classic)).

Эксплуатация окон, балконных дверей и витражей

Для безопасной эксплуатации оконных и балконных конструкций необходимо выполнять следующие правила:

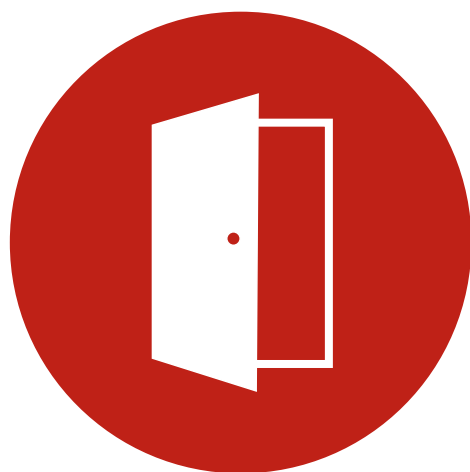
- Запрещается прикладывать чрезмерные усилия к элементам окна (например, навешивать тяжести на створку и т.п.);
- Запрещается класть под створку окна или в проём между створкой и коробкой посторонние предметы;
- При ветре и сквозняке окна и балконные двери должны быть закрыты;
- Не допускайте механического воздействия на стеклопакеты, ПВХ-профиль и нанесения царапин на их поверхности.
- Не оставляйте детей без присмотра при открытых окнах, и не допускайте к фурнитуре открывания окон.



Режим микропроветривания

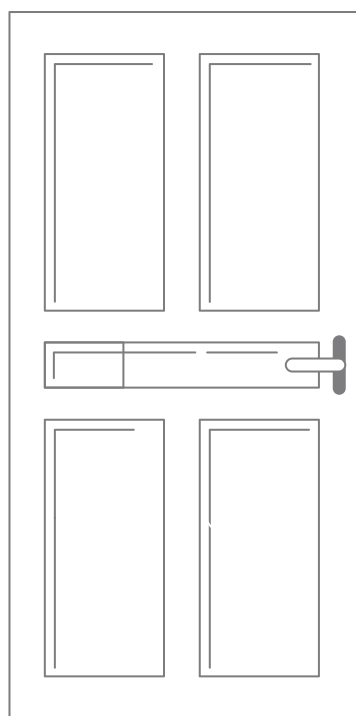
Работа по мытью окон относится к работе повышенной опасности. При мойке окон запрещается становиться на подоконник, наружное оборудование, приборы отопления и другие предметы. Стекланные поверхности окна рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги можно удалить резиновой щеткой или насухо вытереть поверхность салфеткой. Не забывайте, что очищающие средства и излишки влаги могут быть опасны для примыкающих конструкций.

ВНИМАНИЕ! В холодный период не рекомендуется осуществлять проветривание помещений квартиры через открытую балконную дверь при закрытых створках остекления балкона. При этом тёплый воздух в первую очередь заполнит помещение балкона и в виде конденсата осядет на внутренних поверхностях балкона с последующим преобразованием в лёд. Смещение «точки росы» может привести к образованию влаги и льда во внутреннем пространстве профиля, что способствует его деформации и разрушению креплений в сборке. Жильцам рекомендуется периодически проверять исправность окон, оконной коробки и уплотнителя.



Двери

- ▼ Время от времени необходимо проверять состояние поверхности полотна, петель, замков и других элементов;
- ▼ Два раза в год следует смазывать все подвижные элементы, такие как ригели замка, цилиндры, дверные петли и другие механизмы (для смазки можно применять «WD-40» или машинное масло);
- ▼ Уход за полотном двери и дверным коробом осуществляется при помощи микрофибровой ткани, предварительно смоченной в слабо разведенном мыльном растворе. Затем полотно протирают влажной тканью и оставляют до полного высыхания либо протирают сухой салфеткой;
- ▼ Следует уделить внимание дверной коробке, особенно нижней ее части, так как она подвергается постоянному воздействию, как механическому, так и воздействию грязи (близкое расположение к напольной поверхности);
- ▼ Для чистки дверей запрещается применение агрессивных химикатов и абразивных чистящих средств.

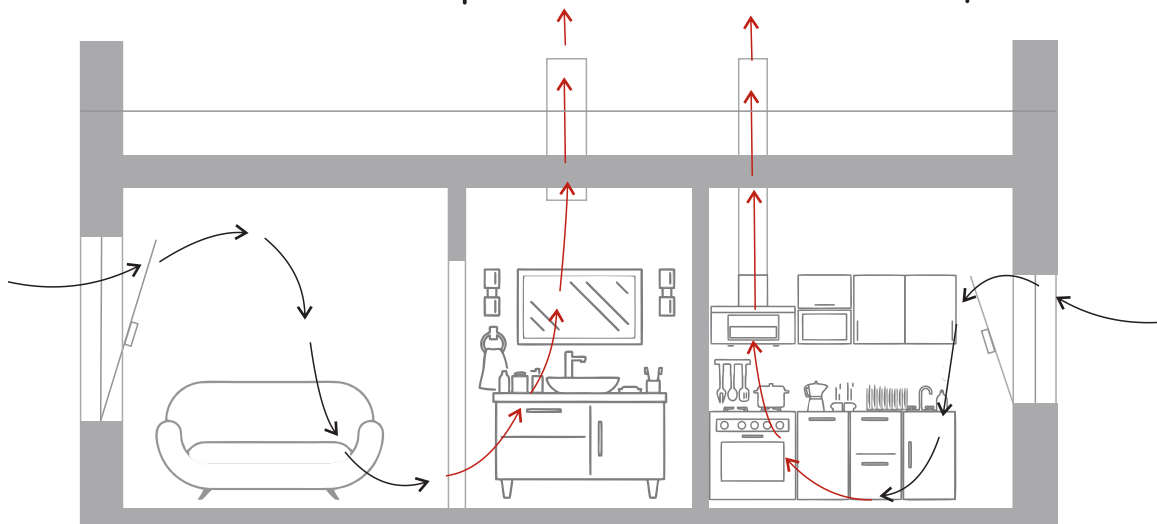




Вентиляция



Работа естественной приточно-вытяжной вентиляции



Вентиляция за счет перепада давления на разных высотах и разницы давления теплого и холодного воздуха.

В здании предусмотрена естественная вентиляция из помещений санузлов и кухонь. Вентиляционные каналы выполнены из оцинкованных воздуховодов. Вентиляционные каналы имеют выход на кровлю. Для обеспечения работы вентиляции необходимо периодически открывать створки окон или оставлять окна в режиме микропроветривания.

В каждой квартире смонтирован клапан инфильтрации воздуха (КИВ), который предназначен для подачи наружного воздуха в помещение. КИВ является самостоятельным приточным вентиляционным устройством и не предназначен для установки в оконные конструкции. Это позволяет устанавливать клапан практически на любых объектах, не затрагивая конструкцию окон и не влияя на теплотехнические, звукоизоляционные и другие характеристики конструкций. Клапан представляет собой пластиковую трубу длиной до 1 м (подрезается в зависимости от толщины стены). Труба вставляется в наружную стену здания и с уличной стороны закрывается литой алюминиевой решеткой с сеткой. В трубе располагается -тепло и шумоизоляция. Внутри помещения ставится специальный оголовок из белого пластика с фильтром и заслонкой, позволяющей регулировать поток воздуха. Заслонку можно открывать и закрывать при помощи рукоятки на оголовке или специального шнура, если клапан расположен высоко.

Принцип работы КИВа

Рекомендуется устанавливать вытяжки с угольными фильтрами, которые не соединяются с каналом вентиляции.



ВНИМАНИЕ! Для обеспечения комфортного квартирного климата следует руководствоваться рекомендациями инструкции.

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

Неисправность	Возможная причина	Рекомендация по устранению
Конденсат на окнах / плесень	Отсутствует приток воздуха. Влага после мытья посуды, купания и других бытовых дел не может покинуть помещение	Проветривать квартиру чаще. Использовать микропрветривание. Проверить работу КИВа (обратиться в УК).
Обратная тяга холодным воздухом Конденсат на стене рядом с вентканалом	Вентиляция не может выйти на рабочие параметры, т.к. в незаселенных квартирах температурный режим может быть нарушен, и закрытые окна не обеспечивают приток. Происходит «передавливание» теплого воздуха в вентканале холодным, более тяжелым. Образуется воздушная пробка и переворот воздуха в вентканале.	Сообщите в УК. Установите обратный клапан.
Посторонние запахи из вентканала	При включении вытяжек и вентиляторов в общем канале создается избыточное давление, и воздух с запахом поступает в другие квартиры. Кроме этого, включение вытяжки и вентилятора при закрытых окнах создает «разряжение» воздуха в квартире - происходит подсос воздуха с запахом из других вентиляционных отверстий. Отсутствует приток воздуха с улицы.	Установить в каждое вентиляционное отверстие обратный клапан. Регулярно проветривать квартиру



Отопление

Теплоснабжение здания осуществляется газовой котельной через индивидуальный тепловой пункт, расположенный в техническом подвале жилого дома. В жилом доме смонтирована двухтрубная система отопления. Горизонтальная разводка отопления в квартиру осуществляется из шкафов коллекторных узлов с установкой панельных радиаторов в каждом помещении. На узле учета установлен счетчик тепла производителя «Пульсар» с возможностью визуального и автоматически считывания показаний.

При эксплуатации систем отопления не разрешается самовольное изменение площади поверхности нагрева установленных приборов отопления (равно как и замена на приборы другого типа), установка дополнительных приборов, установка арматуры, влияющей на гидравлическую регулировку системы.



Замена типа нагревательного прибора без письменного согласования с проектной организацией и Управляющей компанией не разрешается.

Эксплуатация системы центрального отопления жилого дома в целом и собственником в частности должна обеспечивать:

- ▶ поддержание оптимальной (не ниже допустимых параметров) температуры воздуха в отапливаемых помещениях;
- ▶ температуры воды, поступающей из системы и возвращаемой в систему отопления в соответствии с графиком температурных параметров;
- ▶ равномерный нагрев всех отопительных приборов;
- ▶ поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов).

Во избежание порчи личного и общедомового имущества необходимо обеспечить:

- герметичность соединений;
- ремонт или замену неисправной запорной арматуры на отопительных приборах и узлах учета и регулировку;
- наладку системы отопления, ликвидацию излишне установленных отопительных приборов.

ВНИМАНИЕ! При невозможности самостоятельно произвести регулировку системы квартирного отопления, отключение и запуск, собственникам рекомендуется обратиться в Управляющую Компанию или привлечь специализированную организацию, имеющую разрешение на данные виды работ.

ВНИМАНИЕ. Не допустимо полное отключение отопления собственниками в помещениях квартиры на продолжительный период, так как это приводит к разбалансировке системы, образованию избыточной влажности в помещениях и, как следствие к повреждению внутренней и наружной чистовой отделки. Запрещается выноска приборов отопления в помещение балкона или лоджии без проведения мероприятий по их утеплению.

Необходимо придерживаться требований к ограждающим и несущим конструкциям, фасадам, расчётным параметрам системы отопления, а также - оформлению разрешительной документации.

Принцип действия терморегулятора прибора отопления

Механическая термоголовка SANEXT.

Механические термоголовки изготовлены из пластмассового корпуса, внутри которого размещен баллон (сильфон) и регулирующий механизм. Сильфон наполнен веществом (жидкость или газ), который расширяется при нагревании, оказывая давление на шток клапана, тем самым регулируя объем тепла поступающего в радиатор теплоносителя.

С помощью термоголовки SANEXT можно настроить температуру радиатора от 8 °С до 28 °С. Потребитель тепла сам настраивает комфортную температуру воздуха, выбрав необходимое значение настройки на термоголовке.

Цифры на термоголовке соотносятся с температурой воздуха, поддерживаемой в помещении. Примерное соотношение настройки термоголовки и температуры в помещении указано в таблице:

•	1	2	3	4	5
8°C	14°C	17°C	20°C	24°C	28°C





Водоснабжение и канализация



В здании предусматривается система водоснабжения, состоящая из хозяйственно-питьевого водопровода, и горячего водоснабжения с циркуляционными трубопроводами и насосами.

Поквартирный учет холодной и горячей воды производится счетчиками типа СХВ-15, СГВ-15.

ВНИМАНИЕ! Полотенцесушители на системе циркуляции горячего водоснабжения проектом не предусмотрены.

ВНИМАНИЕ! При эксплуатации систем не разрешается самовольно переносить стояки, утеплять полы от системы ГВС, врезать полотенцесушители в систему циркуляции ГВС, заменять диаметры подводов к приборам.

С целью установки утечек и нерационального расхода воды необходимо следить за соблюдением расчетного напора, экономно расходовать воду. Собственник может производить за свой счет замену санитарного и иного оборудования. Замену санитарных приборов на импортное оборудование следует производить согласно инструкции на данное оборудование. Эксплуатацию счётчиков, кранов, фильтров, регуляторов давления производить согласно инструкции.

Периодически (2 раза в год) прочищать фильтры. При замене отсечной арматуры, рабочее давление данной арматуры должно соответствовать проектным параметрам. При длительном отсутствии квартиросъемщика необходимо перекрывать вентили на системах холодного и горячего водоснабжения на вводах в квартиру.

Полотенцесушитель

В ванных комнатах нашего жилого дома предусмотрена розетка для подключения электрического полотенцесушителя, предназначенного для обогрева ванных комнат и санузлов, а также для сушки полотенец и других текстильных изделий в этих помещениях. Приобретение и установка электрического полотенцесушителя осуществляется собственником самостоятельно.

Квартирный учет воды

В вашей квартире установлены счетчики горячей и холодной воды Пульсар, предназначенные для измерения объема холодной воды, протекающей в системах водоснабжения, и горячей воды, протекающей в системах теплоснабжения. Межповерочный интервал ИПУ холодного и горячего водоснабжения составляет 6 лет. Технические характеристики приборов указаны в техпаспорте.



ВНИМАНИЕ! В случае неисправности счетчика следует обратиться за консультацией в Управляющую компанию.

Условия и указания по эксплуатации приборов учета воды (счетчиков)

- 1.** Место установки счетчиков должно быть легко доступным для снятия показаний.
- 2.** На случай ремонта или замены счетчиков, перед прямым участком до счетчика и прямым участком после счетчика должны быть установлены запорные вентили.
- 3.** Перед началом работы необходимо произвести кратковременный пропуск воды через счетчик с целью удаления воздуха из системы. Превышение максимальной температуры воды не допускается.
- 4.** При снижении расхода воды при постоянном напоре в сети необходимо прочистить входную сетку (фильтр) от засорения.
- Ориентировочная периодичность очистки сетки (фильтра) – не менее одного раза в 6 месяцев (или другой срок указанный в паспорте фильтра).
- 5.** Не реже одного раза в неделю необходимо производить осмотр счетчиков с целью проверки герметичности в местах соединений штуцеров с корпусом и трубопроводом. При появлении течи подтянуть резьбовое соединение или заменить прокладку.
- 6.** Наружные поверхности счетчика должны содержаться в чистоте. Загрязненное стекло протирают влажной, а затем сухой полотноной салфеткой.

Возможные неисправности приборов учета воды (счетчиков) и способы их устранения

Возможная неисправность	Вероятная причина	Метод устранения	Примечание
Вода не проходит через счетчик	Засор сетки выпрямителя потока струи	Прочистить сетку	
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход меньше	Попадание грязи или постороннего предмета в сетку выпрямителя струи	Прочистить сетку	
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход больше	Сильное засорение измерительной полости корпуса	Прочистить измерительную полость. Произвести проверку	Проводится в сервисной организации
Вода проходит через счетчик, но стрелочный индикатор не работает	Облом оси или соскок оси червяка счетного механизма	Заменить червяк счетного механизма или установить на место оси	Проводится в сервисной организации
Вода проходит через счетчик, стрелочный индикатор работает, но счетные барабаны неподвижны	Повреждение толкателя счетного барабана	Заменить барабан с испорченным толкателем	Проводится в сервисной организации
Отпотевают пластиковые крышка счетного механизма, затрудняя снятие показаний	Нарушена герметичность между корпусом и счетным механизмом	Сняв счетный механизм, подтянуть прижимное кольцо и заменить резиновую прокладку	Проводится в сервисной организации

Канализация

Бытовая канализация жилого дома предусмотрена для отвода хозяйственно-бытовых стоков от санузлов и кухонь во внутриквартальные сети бытовой канализации. Вытяжная вентиляция канализационных стояков необъединенная и выводится на кровлю постоянно. Проектом предусматривается сброс дождевых вод с кровли здания через ливнесточные воронки и вертикальные стояки, расположенные открыто в пределах коридора и далее выпуском самотёком в систему квартальной ливневой канализации.

Сеть внутреннего водостока монтируется из напорных ПВХ труб.

Не допускается нарушение плотности сопряжения ливнесточных воронок со стояками внутреннего водостока. Между концом патрубка воронки и низом компенсационного раструба должен быть зазор не менее 20 мм.

Необходимо соблюдать настоящие правила пользования водопроводом и хозяйственно-бытовой канализацией:

- Содержать в чистоте унитазы и раковины;
- Не допускать поломок установленных в квартирах санитарных приборов арматуры;
- Не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- Немедленно сообщать в управляющую компанию обо всех неисправностях систем водопровода и канализации;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.

ВНИМАНИЕ! Канализационные сети предназначены для перемещения далеко не всех видов отходов.

ВНИМАНИЕ! Запрещается выбрасывать в канализацию: твердые хозяйственные отходы; сигаретные окурки; газетную и оберточную бумагу; тряпки, влажные салфетки, средства гигиены; строительный мусор; остатки строительных смесей (штукатурки, шпатлевки); металлические и деревянные предметы; жир, масло, бензин, растворитель и пр. легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.

Для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки.

ВНИМАНИЕ! Запрещается перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки.



Электрика



В Вашей квартире смонтирована скрытая (замоноличенная в строительные конструкции) электропроводка, выполненная кабелем с медными проводами. Убедиться в отсутствии электропроводки в месте производства работ можно при помощи индикатора скрытой электропроводки. У выхода из квартиры установлен групповой электрощит с аппаратами защиты.

Для дополнительной защиты от поражения электрическим током, розеточная сеть ванной комнаты, туалета и кухни защищена устройством защитного отключения (далее — УЗО) расположенным в электрощите.

ВНИМАНИЕ! Розетки, выключатели и внешний кабель не должны иметь повреждений. При возникновении неисправности немедленно прекратите использование электрического пробора и обратитесь за помощью к специалисту по ремонту и обслуживанию электрооборудования. По степени обеспечения надежности электроснабжения электроприемники здания относятся ко II категории, кроме аварийного освещения, приборов ОПС, вентиляторов дымоудаления, пожарных насосов и лифтов, которые относятся к I категории. Питающая сеть выполнена по системе TN-C-S от сети 380/220 с глухозаземленной нейтралью от РУ-0.4 кВ кабельными взаиморезервируемыми вводами.

Вводно-распределительные устройства размещаются в помещениях электрощитовых, расположенных в подвальном помещении дома. Общий учет электроэнергии и учет электроэнергии общедомовых нагрузок осуществляется счетчиками, установленными в отделениях учета, ВРУ, с возможностью опломбирования, кроме счетчиков для распределительной панели общедомовых нагрузок, которые установлены в шкафу учета.

На каждом этаже жилого дома установлены этажные распределительные щиты с вводными автоматическими выключателями, однофазным двух-тарифным прибором учета электроэнергии «ФОБОС» на каждую квартиру. Групповые автоматы на освещение, на розеточные сети и на электроплиту расположены в помещении квартиры в квартирном щите. Расчетная электрическая нагрузка электроприемников квартир составляет 10 кВт (в том числе на электроплиту – 8,5 кВт). Ввод в квартиру от этажного распределительного щита выполнен кабелем ВВГнг 3х10 мм в ПВХ трубе в конструкции пола.

Групповые сети внутриквартирного освещения выполнены кабелем ВВГнг 3х1,5 мм, розеточные сети – кабелем ВВГнг 3х2,5 мм, электроплиты подключены кабелем ВВГнг 3х6 мм. Линии, питающие розетки для бытовых нужд и электроплиту, защищены дифференциальными автоматами.

ВНИМАНИЕ! Запрещается одновременно подключать к электросети потребители суммарной мощностью выше мощности, выделенной на квартиру.

ВНИМАНИЕ! Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.

Что можно делать без специалиста

Главное ограничение заключается в том, что неспециалисту запрещается выполнять стационарный электромонтаж. Для производства непосредственно электромонтажных работ требуются специальные разрешения и определенный уровень профессиональной квалификации.

▼ Разрешается самостоятельно выполнять замену лампочек в осветительных приборах. В квартире всегда должны быть запасные электрические лампы.

▼ Также вы можете самостоятельно присоединить потолочный светильник к разъему для осветительного прибора, предварительно отключив напряжение при помощи главного выключателя, расположенного в групповом щите. Светильник обязательно вешайте на потолочный крюк, не оставляйте его висеть на проводах.

▼ Кроме того, вы можете выполнить демонтаж и установку розеток, например, при наклеивании обоев и покраске стен. Прежде чем приступить к работе, убедитесь в отсутствии напряжения в распределительной коробке при помощи пробника.

ВНИМАНИЕ!

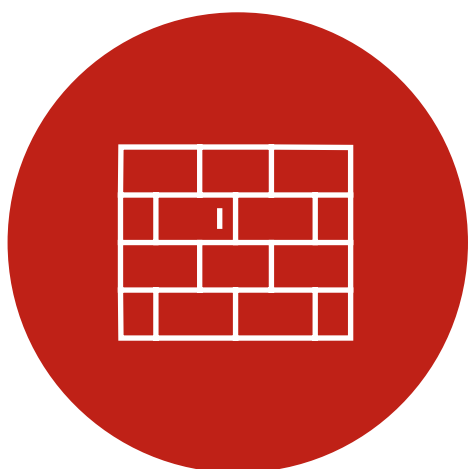
Любое вмешательство в стационарную проводку запрещено.

ВНИМАНИЕ!

Все электромонтажные работы необходимо производить с откл

В вашей квартире установлен счетчик электроэнергии «ФОБОС»





Стены,
пол



Стены

Внутренние несущие стены жилых этажей выполнены из газосиликатного блока толщиной 250 мм. Во внутренних монолитных стенах в кладке перегородок в штробах и под штукатуркой выполнена разводка слаботочных сетей и сетей электроснабжения до потребителей (розеток, монтажных коробок и выключателей). При производстве работ, связанных с ремонтом, устройством отверстий и пр., следует учитывать расположение скрытой электропроводки.

При эксплуатации помещений не допускается пробивка новых проемов во внутренних несущих стенах, увеличение размеров проемов, заложенных в проекте.

Необходимо соблюдать при эксплуатации помещений заданный температурно-влажностный режим внутри здания согласно таблице 1:

- для жилых помещений квартир температура +20 °С при влажности 50–55 %;
- для встроенных нежилых помещений на 1-м этаже температура +18 °С при влажности 55–60 %.

ВНИМАНИЕ! Зона ответственности собственника начинается после отключающих устройств в этажных электрощитовых.

ВНИМАНИЕ! Не допускается крепить навесное оборудование ниже уровня поквартирного электрического щита во избежание повреждений электрического и слаботочного подключения Вашей квартиры

Пол

По плитам перекрытия, лестничным маршам выполнены разнотипные покрытия в зависимости от проектного назначения помещения и ведомостям отделочных работ. Для жилых помещений выполнена черновая стяжка, в теле которой по проекту размещены коммуникации электроснабжения и отмечены в исполнительной съемке квартирной прокладки кабельных линий.

ВНИМАНИЕ! В первые два года после окончания строительства возможно появление усадочных трещин на стенах и перегородках при изменении нагрузок на фундаменты и плиты перекрытия.



**Ванная
комната**

Если в ванной комнате много пользуются водой и в ней постоянно сохраняется влажный и горячий воздух, что значительно повышает риск появления протечек и плесени. Но этого можно избежать.

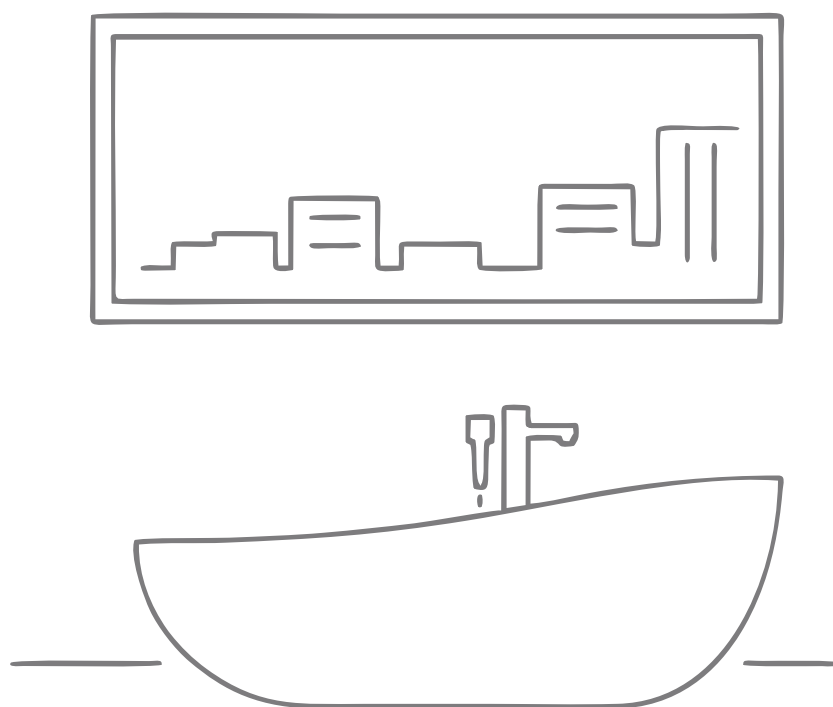
Как избежать повышенной влажности в ванной комнате:

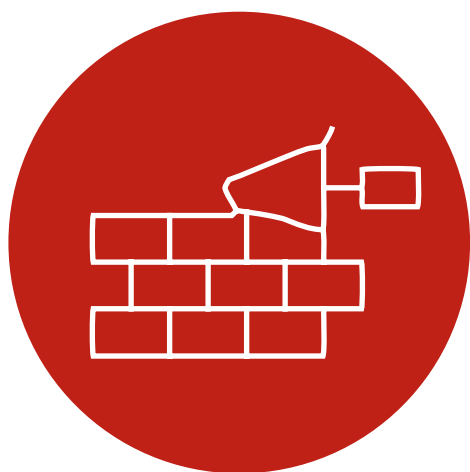
- стоит установить вытяжку с электровентилятором. Такой вентилятор работает от квартирной электросети и подключается к выключателю. При выборе вентилятора стоит обратить внимание на уровень шума.

- ▼ проверка труб водоснабжения и подключения сантехнических приборов. Одной из возможных причин влажности в ванной комнате, может быть, подтекание труб в местах соединения или подключения сантехнических приборов.

- ▼ не нужно сушить в ванной комнате белье.

- ▼ стоит установить электрический полотенцесушитель. Он сушит вещи, греет помещение, сушит воздух от влаги.





Перепланировка и ремонт



Собственники должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства, с корректировкой технического паспорта на помещения, дома, строения и земельный участок.

Виды переустройства и перепланировки в соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых домов и жилых помещений допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Переустройство жилых помещений может включать в себя:

- устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов;
- перенос нагревательных сантехнических приборов;
- устройство новых и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат.

Перепланировка жилых помещений может включать в себя:

- перенос и разборку перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений.

ВНИМАНИЕ! Переустройство и (или) перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств и норм пожарной безопасности, не допускаются.

ВНИМАНИЕ! Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается. Перепланировки и переоборудования помещений квартир должны согласовываться с Управляющей компанией на основании разработанных компетентными организациями проектов.

Перепланировки и переоборудования помещений квартир должны передаваться в Управляющую компанию для внесения изменений в техническую документацию.

Перепланировка и переустройство квартиры допускается только после получения разрешения (согласования) уполномоченного органа государственной власти/органа местного самоуправления (орган, осуществляющий согласование) в порядке, установленном законодательством РФ. Самовольная перепланировка, без соответствующего разрешения (согласования) не допускается.

Если Вы всё сделали по закону и согласовали с уполномоченными органами перепланировку, то завершающим этапом будет внесение изменений в ЕГРН.

Для этого нужно подготовить и предоставить в Росреестр документы, необходимые для внесения новых характеристик о квартире в ЕГРН:

- технический план квартиры с учетом изменений после перепланировки (подготавливает кадастровый инженер);
- акт приемочной комиссии о завершении перепланировки (подготавливает орган, который согласовал проект перепланировки).

Затем нужно представить эти документы в Росреестр через МФЦ или через портал госуслуг (если сведения от уполномоченного органа по какой-то причине не поступили в Росреестр). После внесения изменений в ЕГРН собственник перепланированной квартиры получит выписку с актуальными данными.



Требования пожарной безопасности

Требования пожарной безопасности

1. Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров.
2. Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.
3. Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, заклеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.
4. Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, плиток, утюгов и т.п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройника, так как возможна перегрузка электропроводки и замыкание.
5. Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники; после использования их следует отключать от розетки.
6. Нельзя прокладывать кабель удлинителя через дверные пороги.
7. Необходимо пользоваться только сертифицированным электрооборудованием.
8. Необходимо помнить, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.
9. Признаки неисправности электропроводки: горячие электрические вилки или розетки; сильный нагрев электропровода во время работы электротехники; звук потрескивания в розетках; искрение; запах горячей резины, пластмассы; следы копоти на вилках и розетках; – потемнение оплеток электропроводов; уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.
10. Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых.
11. Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.

В случае пожара или появления дыма необходимо:

НЕМЕДЛЕННО сообщить в пожарную охрану по телефону 01;
до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;
сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;
на электрическом поквартирном щите обесточить помещение;
приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

При пожаре на балконе (лоджии) необходимо:

- позвонить в пожарную охрану;
- тушить загорание любыми подручными средствами, т.к. огонь в подобных случаях быстро распространяется в квартиры верхних этажей;
- если справиться с загоранием не удалось, закрыть балконную дверь и покинуть квартиру.

Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре

Система пожарной сигнализации предназначена для раннего обнаружения возгораний, регистрирует появление дыма малой концентрации и оповещает людей об опасности. Соблюдая правила безопасности, при работе с электрическими, можно не допустить возникновения пожара.

Неисправность электротехники, повреждение электрической проводки и др. могут стать причинами возгорания. В результате предупредить возникновение пожара становится невозможным.

Распознавание пожара в самом его начале сведет к минимуму материальный ущерб и спасет жизни людей. В системе пожарной сигнализации, средств пожаротушения, установленных в вашей квартире, применяются: оптико-электронный автономный дымовой пожарный извещатель. Он наиболее эффективен для применения в жилых помещениях и установлен во всех помещениях квартиры, кроме санузлов и ванных комнат.

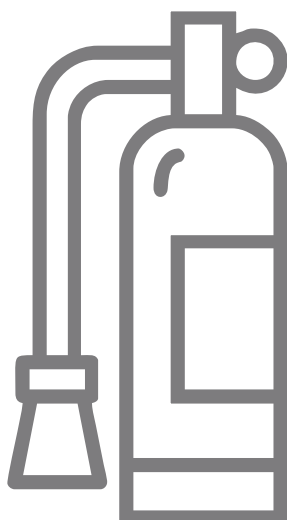
Дымовой извещатель способен оповестить жильца квартиры о начинающемся пожаре уже при появлении дыма. Дымовой извещатель работает от стандартной батарейки типа «Крона» 9 В.

Дымовой извещатель имеет световой индикатор и звуковой оповещатель. При появлении первых признаков пожара дымовой извещатель начинает выдавать громкие звуковые сигналы. Одновременно с этим мигает оптический индикатор. Даже если возгорание произойдет ночью, дымовой извещатель разбудит жителей квартиры. При разряде батарей подается тихий звуковой сигнал.

ВНИМАНИЕ! Собственник квартиры обязан регулярно менять разрядившиеся или вышедшие из строя батарейки автономных пожарных извещателей.

Проверку потребителем функционирования вышеперечисленных автономных пожарных извещателей следует проводить с интервалом не реже одного раза в три месяца, согласно технической документации на конкретный тип извещателя (в том числе силами специализированной организации). Если при контроле функционирования автономный пожарный извещатель не выдает звукового (или какого-либо другого) сигнала об исправности, необходимо заменить источник питания и повторно проверить его функционирование.

ВНИМАНИЕ! При несоблюдении условий эксплуатации средств пожарной сигнализации, установленной по проекту в квартире, материальная и уголовная ответственность возлагается на лиц, проживающих в квартире.





Правила гражданской обороны

Сигнал общей тревоги: звуковой сигнал переменного диапазона продолжительностью 1 мин: переменно высокочастотный и низкочастотный интервал по 7 сек.

Сигнал о прекращении тревоги: непрерывный ровный звуковой сигнал продолжительностью 1 мин.

Пробный сигнал: ровный звуковой сигнал продолжительностью 7 сек. В начале и в конце пробного сигнала и сигнала о прекращении тревоги может отмечаться соответственно небольшое повышение или понижение звука.

Если вы услышали сигнал тревоги: отвлекитесь от вашего занятия. Пройдите в помещение, закройте двери (в том числе, межкомнатные и дверцы шкафов), окна и водопроводные краны. Закройте форточки. Выключите свет и приборы. Слушайте информацию, поступающую по радио, и следуйте указаниям.



**Контроль
доступа
(домофонная
связь)**

Домофон – это система контроля доступа в подъезд, предназначенная для подачи вызова в квартиру, двусторонней связи «жильец-посетитель», а также дистанционного (из квартиры) или местного (при помощи электронного ключа) открывания входной двери подъезда жилого дома.

В вашей квартире предусмотрено устройство квартирное переговорное (трубка переговорная для домофона), которое обеспечивает звуковой вызов абонента с посетителем или диспетчером.

При установлении неисправности системы необходимо обратиться в Управляющую Компанию.

ВНИМАНИЕ! При пожаре и отсутствии энергоснабжения входная дверь в подъезд находится в состоянии «ОТКРЫТО».

При получении ключей собственнику выдается комплект домофонных ключей. Для заказа дополнительных экземпляров необходимо оставить заявку через диспетчерскую службу УК или через мобильное приложение.





Нарушение ТИШИНЫ



Ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время

Действия и ответственность граждан регулируется Законом Тюменской области от 29.03.2022 №3 «Об обеспечении тишины и покоя граждан в Тюменской области»

Согласно принятому закону, в выходные, нерабочие и праздничные дни нельзя шуметь с 22:00 до 09:00, в будние - до 08:00. Тихое время - с 13:00 до 15:00 в любой день. В новогоднюю ночь можно шуметь до 04:00.

Под ограничения попадают квартиры, подъезды, прилегающие к домам территории. В указанное время нельзя кричать, свистеть, стучать, петь, играть на музыкальных инструментах, передвигать предметы, использовать пиротехнику, делать ремонт. Не допускается громкий шум телевизоров, радио, звукоусилителей в магазинах, кафе и автомобилях.

Ответственность предусмотрена за неоднократно сработавшую автосигнализацию, если ее не отключил владелец машины. Также - владельцам домашних животных, которые не приняли мер по прекращению лая, воя или другого шума, исходящего от питомцев. За нарушения предусмотрен штраф.

Действия не распространяются на ликвидацию ЧС, на религиозные обряды, культурно-массовые мероприятия. А также на работу ИП и юрлиц по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в период с 13:00 до 15:00 диспетчерскую службу УК или через мобильное приложение.



**Управляющая
организация**



Ваш дом обслуживает управляющая компания «Зеленый город».

Представительство в ЖК «Ритмы» расположено по адресу:

ул. Бульварная, д. 11

Контактная информация:



Время работы:

пн.-чт. с 8-30 до 17-30, пт. с 8-30 до 17-00, перерыв с 12-30 до 13-30



(3452) 21-53-18



г. Тюмень, ул. Федюнинского, д.30



green@partner72.ru



greentown72

Обращения (заявки) вы можете оставить через диспетчерскую службу по тел. (3452) 21-50-10 (круглосуточно) или через мобильное приложение Displex собственник, которое действует в наших жилых комплексах.

Целью деятельности нашей управляющей организации является поддержание хорошего технического состояния общего имущества многоквартирных жилых домов и их составных частей, а также обеспечение возможности использования общего имущества по его назначению.

С организационной точки зрения мы являемся посредником между множеством собственников многоквартирного жилого дома и лицами, оказывающими услуги по его содержанию и обслуживанию, в том числе предоставляющими коммунальные услуги.

Мы осуществляем работы в области обслуживания общего имущества, планирования и осуществления мероприятий эксплуатации и ремонта.

Перечень и периодичность оказываемых услуг утверждается и прописывается в договоре управления МКД.

Образец квитанции

[illegible]

Оплата за ЖКУ производится до 10-го числа каждого месяца за предыдущий. Оплату можно произвести в кассе управляющей организации, через он-лайн банк, через мобильное приложение Dispex собственник.



О застройщике

О компании

Компания «Партнер» – лидер на рынке малоэтажного домостроения. Все проекты девелопера – это современные экологичные кварталы, главное преимущество которых заключается в объединении загородной жизни с удобствами городского пространства.

БОЛЕЕ 30 ЛЕТ

Опыта у холдинга

БОЛЕЕ 1,5 МЛН. М²

в проектах

БОЛЕЕ 200 НАГРАД

Федеральных архитектурных премий, в том числе Urban Awards, Proestate

5 ГОРОДОВ

Тюмень
Екатеринбург
Курган
Омск
Ноябрьск

9 ПРОЕКТОВ

«Ожогино» Тюмень (2014-2023)
«Апрель» Тюмень (2014-2020)
«Биография» Тюмень (2015-2023)
«Дом Лес Парк» Тюмень (2019-2021)
«Ритмы» Тюмень (2021-2028)
«Совушки» Екатеринбург (2021-2033)
«Маяк» Курган (2023-2030)
«Пушкино» Омск (2023-2029)
«Светлый» Ноябрьск (2024-2026)

Офис продаж

г. Тюмень,
с. Ембаево, ул. Бульварная, 11

partner-eco.ru

т. 55-00-00



ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Мы благодарим Вас за Ваш выбор в качестве Застройщика дома и приобретённой в нём квартиры.

Настоящая инструкция содержит всю необходимую информацию для поддержания Вашего жилья в комфортной и безопасной среде. Мы рекомендуем Вам внимательно ознакомиться с ней. Это поможет создать необходимые удобства и микроклимат не только в стенах Вашей квартиры, но и за её пределами.

За дополнительной информацией, не вошедшей в настоящую инструкцию и касающейся особенностей работы оборудования, коммуникаций и обслуживания общего имущества жилого дома, Вы можете всегда обратиться к специалистам Управляющей Компанию или Застройщика

ДЛЯ ЗАМЕТОК

ДЛЯ ЗАМЕТОК

ДЛЯ ЗАМЕТОК

ПАМЯТКА

по срокам и условиям гарантийных обязательств

Застройщик несет гарантийные обязательства при условии правильной эксплуатации помещения и оборудования, при отсутствии механических повреждений и вмешательства третьих лиц.

№	Наименование оборудования	Срок гарантии	Условия и сроки наступления гарантии
Санитарно-техническое оборудование			
1	Трубопроводы отопления, водоснабжения внутри квартиры	3 года	При изменении схемы отопления и водоснабжения, гарантийные обязательства не распространяются
2	Краны шаровые установленные, на трубопроводе холодного и горячего водоснабжения	6 месяцев	С момента передачи при нормальной эксплуатации
3	Счетчик ХВС и ГВС	Согласно паспорту счетчика	
4	Раковина с постаментом и без	12 месяцев	
5	Ванна стальная	12 месяцев	
6	Смеситель настенный/ настольный	6 месяцев	
7	Унитаз (постамент и бачок (фаянс)), инсталляция	12 месяцев	
8	Клапан смывного бачка	6 месяцев	
9	Сиденье для унитаза	3 месяца	
10	Радиаторы отопления, термоголовки	12 месяцев	
11	Быстроизнашивающиеся детали: резиновые прокладки, шланги, лейки, кран-буксы, гибкая отводка, соединительная гофра подключения унитаза к канализации, сифоны		Гарантия не распространяется

Электротехническое оборудование		
1 Трубка домофона	6 месяцев	С момента передачи при нормальной эксплуатации
2 Извещатель противопожарный (без элемента питания)	6 месяцев	С момента передачи **
3 Распределительные коробки, выключатель, розетки, бокс для электрических автоматов кнопка звонка и т.д.	6 месяцев	С момента передачи при нормальной эксплуатации. На самостоятельно установленные выключатели, розетки т.п. гарантия не распространяется.
4 Электрические автоматы	6 месяцев	С момента передачи квартиры
5 Электрический звонок (без элементов питания)	6 месяцев	С момента передачи при нормальной эксплуатации**
6 Электрическая проводка	3 года	При изменении схемы электропроводки, гарантийные обязательства не распространяются
7 Счетчик электрической энергии	Согласно паспорту счетчика	С момента передачи при нормальной эксплуатации
8 Варочная панель	Согласно паспорту. При наличии гарантийного талона и паспорта	С момента передачи при нормальной эксплуатации
Двери входные металлические и внутренние		
1 Металлическая наружная	12 месяцев	С момента передачи при нормальной эксплуатации
2 Замок, ручка, глазок, шарниры входной двери	6 месяцев	С момента передачи при нормальной эксплуатации
3 Регулировка	1 месяц	С момента передачи при нормальной эксплуатации
4 Двери внутренние (коробка, полотно, наличники, доборные элементы)	12 месяцев	С момента передачи при нормальной эксплуатации
5 Замок, ручка, шарниры, порог двери	6 месяцев	С момента передачи при нормальной эксплуатации
6 Регулировка	1 месяц	С момента передачи при нормальной эксплуатации

Окна, балконные двери, остекление балконов		
1 Конструкции из пластикового профиля с остеклением, рама створки без фурнитуры	3 года	С момента передачи при нормальной эксплуатации
2 Фурнитура (ручки, шарниры, уплотнители и т.д.) пластикового блока	12 месяцев	С момента передачи при нормальной эксплуатации
3 Подоконник ПВХ и откосы сэндвич-панель	6 месяцев	С момента передачи при нормальной эксплуатации
4 Остекление лоджии	12 месяцев	С момента передачи при нормальной эксплуатации
5 ВНИМАНИЕ! При замене одинарного остекления на стеклопакеты, либо другие изменения конструкции		Снимается с гарантии полностью конструкции, в которых произведены изменения
6 Бесплатная регулировка	12 месяцев	Единоразовая регулировка в течение гарантийного срока
Вентиляционное оборудование		
1 Клапан инфильтрации воздуха (КИВ) (Установлен в стене)	12 месяцев	При отсутствии следов самостоятельного демонтажа и неправильной эксплуатации
2 Вентилятор вытяжной (при наличии)	12 месяцев	При отсутствии следов самостоятельного демонтажа и неправильной эксплуатации
Отделочные работы (черновая отделка)		
1 Цементная стяжка	12 месяцев	При правильной эксплуатации и выполнения ремонтных работ с соблюдением технологии
2 Гипсовая штукатурка	12 месяцев	С момента передачи квартиры При полном соблюдении технологии отделочных работ в квартире
3 Цементная штукатурка санузлов	12 месяцев	С момента передачи квартиры. При полном соблюдении технологии отделочных работ в квартире
Отделочные работы (чистовая отделка)		
1 Полотно натяжного потолка	12 месяцев	С момента передачи при нормальной эксплуатации
2 Линолеум, плинтус, плитка керамическая напольная, настенная	12 месяцев	С момента передачи при нормальной эксплуатации

Обои, окраска стен, штукатурные откосы, откосы из сэндвич панелей	12 месяцев	С момента передачи при нормальной эксплуатации
Мебель		
Кухонный гарнитур	Согласно памятке покупателя	С момента передачи при нормальной эксплуатации.
Регулировка, укрепление фасадов	3 месяца	С момента передачи при нормальной эксплуатации

Примечание: ** на элементы питания гарантийные обязательства не распространяются

1. Кондиционерные блоки устанавливаются строго в согласованное место с УК «Зеленый город». Сброс конденсата через стену на фасад запрещен.

2. При нарушении целостности фасада, конструктива здания при установке кондиционера, собственник возмещает затраты, связанные с восстановлением. Затраты предъявляются управляющей компанией.

3. Внимание! Категорически запрещено штробление стен под канализационные трубы, трубопроводы горячего и холодного водоснабжения, трубопроводы вентиляции

4. Счетчики учета холодного, горячего водоснабжения и электрические подключены к системе диспетчеризации. Снятие показаний производится управляющей компанией.

Внимание! Запрещается самостоятельно отключать счетчики, нарушать систему телеметрии.

5. Внимание! Категорически запрещается изменять систему вентиляции

6. Монтаж внутренних сетей интернета производить только в существующей трубе от общего щита на лестничной клетке до квартиры (в распределительную коробку, где находится провод телевидения, для ЖК «Апрель», ЖК «Ожогоино», ЖК «Дом Лес Парк» ЖК «Ритмы»)

7. Внимание! Прокладка кабеля интернета по стенам лестничной клетки (места общего пользования в многоквартирном доме) запрещена! Сети будут демонтированы управляющей компанией без предупреждения, с предоставлением счета собственнику, на выполнение ремонтно-восстановительных работ по лестничной площадке!

