



МЕГАПОЛИС-ПАРК
жилой комплекс

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ И ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА

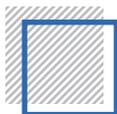
Данная инструкция разработана в соответствии с требованиями ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. и содержит правила и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, а также иных элементов и изделий. Электронная версия Инструкции размещена на сайте Застройщика www.megapolis32.ru.

Участник долевого строительстве (собственник квартиры, покупатель) обязан руководствоваться требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, иными обязательными требованиями к процессу эксплуатации объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов.

Соблюдение вышеуказанных правил и требований позволит обеспечить комфортное проживание в квартире и избежать претензий, связанных с её ненадлежащей эксплуатацией, со стороны третьих лиц.

Содержание

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
2. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ	4
3. ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ	5
4. ВЕНТИЛЯЦИЯ	6
5. ОКНА	8
6. ОТОПЛЕНИЕ	10
7. ВОДОСНАБЖЕНИЕ	11
8. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ	12
9. ЭЛЕМЕНТЫ УМНОГО ДОМА	12-16
ПОСТАВИТЬ КВАРТИРУ НА ОХРАНУ	
СНЯТЬ КВАРТИРУ С ОХРАНЫ	
10. КЛИМАТ-КОНТРОЛЬ	16
11. ВИДЕОДОМОФОН	16
12. КАНАЛИЗАЦИЯ, САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	17
13. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ	18
14. ЛИФТЫ	19
15. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ (ПОКВАРТИРНЫЕ) УЗЛЫ УЧЁТА КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ	19
16. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ	20
17. ГАРАНТИЙНЫЙ РЕМОНТ	21
18. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	22
19. «ГОРЯЧИЕ ЛИНИИ». КОНТАКТНЫЕ ТЕЛЕФОНЫ	24
Приложение	25-27



1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Собственник обязуется принять к исполнению данную Инструкцию по эксплуатации квартиры. (В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», закона РФ от 01.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей», действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в квартире, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами).
- 1.2. После подписания акта приема-передачи квартиры ответственность за её сохранность и правильную эксплуатацию несёт собственник (Согласно ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации).
- 1.3. 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.
- 1.4. В соответствии с СанПиН 2.1.2.2645-10 запрещается:
 - использовать жилое помещение для целей, которые не предусмотрены проектной документацией
 - хранить и использовать в жилых помещениях вещества и предметы, загрязняющие воздух
 - выполнять работы или совершать другие действия, являющиеся источниками повышения уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающие условия проживания граждан в соседних жилых помещениях.
- 1.5. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений. В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

2. ПЕРЕПЛАНИРОВКА И ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ

- 2.1. Перепланировку Объекта долевого строительства (перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, устройство или переоборудование существующих тамбуров) допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке и по согласованию с проектной организацией.
- 2.2. Переоборудование Объекта долевого строительства (установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат) допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке, по согласованию с проектной организацией и с привлечением юридического лица, имеющего допуск СРО по привлекаемой работе.
- 2.3. Не допускаются переоборудование и перепланировка квартир:
 - ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
 - ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
 - ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
 - ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
 - не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
 - ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок, сверх предусмотренных проектом.
 - ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
 - для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке.
- 2.4. Изменения в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на изменённые или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в установленном порядке.
- 2.5. Участник долевого строительства (Собственник), допустивший самовольное переустройство (то есть переустройство без согласования с проектной организацией, управляющей компанией (ТСЖ) дома и производство работ организацией или лицами, не имеющими допуск СРО) Объекта долевого

строительства, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести Объект долевого строительства в исходное состояние.

2.6. **Запрещено:**

- самовольно занимать часть общего коридора в подъезде;
 - ставить двери и замки на дверях в местах общего пользования.
 - использовать балконы и лоджии не по назначению, размещать на них громоздкие и тяжелые вещи, захламлять и загрязнять их
 - самовольно устанавливать козырьки на балконах и лоджиях
 - заниматься переустройством ограждающих конструкций балконов (лоджий), которое влечёт изменение фасада дома.
- 2.7. Установка на фасаде дома спутниковой антенны, сплит-системы или иного оборудования разрешается только после согласования с управляющей организацией.
- 2.8. Лица, виновные в нарушении изложенного порядка, могут быть привлечены к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

3. **ТЕМПЕРАТУРНО-ВЛАЖНОСТНЫЙ РЕЖИМ**

ВНИМАНИЕ! Несоблюдение условий вентиляции и температурно-влажностного режима воздуха в помещениях вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие, возможно появление плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, деформация напольного покрытия, межкомнатных дверей и т.п.

Откуда появляется влага в помещении?

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется при дыхании, комнатными растениями и цветами, во время принятия душа, приготовления пищи, мытья посуды и полов.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45%. При отклонении уровня влажности от нормативного необходимо принимать соответствующие меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.

- 3.1. Чтобы исключить конденсацию влаги на откосах, окнах, в углах стен, полах, полках, других поверхностях внутри комнат, а также на ограждающих конструкциях (на лоджиях), необходимо своевременно осуществлять регулярное проветривание помещений:
- 3-4 раза в день по 5-10 минут при открытых окнах и при открытой створке лоджии в режиме «Проветривание» (см. Приложение);

- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в кухню, по возможности, должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
 - длительно после купания, влажной уборки, ремонта
 - в случае появления конденсата на стеклах окон постоянно оставлять окна в режиме «Микропроветривание».
- 3.2. Не рекомендуется в первые три года эксплуатации для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен: клеить «тяжелые» виды обоев, в том числе флизелиновые, применять красящие составы, исключающие паропроницаемость.

3.3. Запрещается:

- в зимнее время не отапливать квартиру и отключать котел более чем на 24 часа;
- использовать газовые и электрические плиты для обогрева помещений;
- в первые три года эксплуатации квартиры устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, особенно в наружных углах. Вешать на наружные стены ковры и картины;
- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.);
- сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях.

Вышеперечисленными действиями собственник нарушает воздухообмен в своей квартире и в квартирах других собственников, чем причиняет материальный вред своему имуществу и имуществу третьих лиц.

ВНИМАНИЕ! В течение первых трёх лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага. Одной из главных задач собственника новой жилой квартиры является её удаление путем установления правильного температурно-влажностного режима в помещениях и организации достаточной вентиляции.

4. ВЕНТИЛЯЦИЯ

- 4.1. Вентиляционная система работает в проектом режиме при условии соблюдения собственниками жилья следующих условий:
- регулярное проветривание, в соответствии с п.3.1 настоящей Инструкции.
 - соблюдение требований по температурно-влажностному режиму для предотвращения образования конденсата, в соответствии с п. 3.3. настоящей Инструкции.

- соблюдение собственниками изначального проектного решения вентиляционной системы по дому.
- 4.2. Естественная вентиляция жилых помещений, согласно СанПиН 2.1.2.2645-10, осуществляется путём притока воздуха через форточки, регулируемые оконные створки, либо через специальные отверстия в оконных створках (клапан приточной вентиляции в верхней части окон), а также путем вывода его через вентиляционные каналы.
- 4.3. Вытяжная вентиляция предусмотрена в кухнях, в ваннных комнатах, туалетах.
- 4.4. Согласно п. 4.1. справочного пособия Научно-технического совета ЦНИИ-ЭП Госкомархитектуры к СНиП «Отопление и вентиляция жилых зданий», щель под дверью кухни, ванной и туалета должна быть не менее 0,02 м высотой, либо в указанных помещениях должны быть установлены вентиляционные решётки в нижней части дверного полотна. Это позволяет дополнительно вентилировать кухню и санузлы, предотвращая образование конденсата на трубопроводах. В случае недостаточности данной меры, Собственнику рекомендуется трубопроводы утеплять и гидроизолировать.

4.5. **Запрещается:**

- засорять каналы естественной вентиляции;
- уменьшать диаметр выходного отверстия при замене вентиляционной решетки;
- заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению (например, в качестве креплений верёвок для просушивания белья);

Вышеперечисленными действиями собственник нарушает воздухообмен в своей квартире и в квартирах других собственников, чем причиняет материальный вред своему имуществу и имуществу третьих лиц.

- 4.6. Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (необходимо периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, либо через клапаны приточной вентиляции. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всём 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.

- 4.7. При резких понижениях или повышениях текущей температуры наружного воздуха и при сильных ветрах возможны сбои в работе вентиляционной системы. При постоянной высокой температуре наружного воздуха в летний период также возможны нарушения в работе системы вентиляции.

5. ОКНА

- 5.1. В соответствии с требованиями СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий для экономии энергоресурсов в Вашей квартире установлены окна с повышенной герметичностью. В закрытом состоянии они пропускают очень мало воздуха. Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна избавляют Вас от сквозняков, защищают Вашу квартиру от уличного шума, сохраняют в помещении тепло, помогают экономить энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые окна препятствуют естественному воздухообмену, что затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может, вследствие повышенной влажности в помещении, приводить к выпадению конденсата на стеклопакетах, откосах, в углах, на поверхности наружных стен. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения. (п. 3.1. настоящей Инструкции).
- 5.2. Для обеспечения необходимого притока свежего воздуха в квартиру в конструкции окон предусмотрено три режима открывания створок: (см. Приложение):
- режим открывания;
 - режим проветривания;
 - режим микропроветривания.
- 5.3. Нормативная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в квартире обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день (п.3.1. настоящей Инструкции), а далее постоянным открыванием створок в режиме щелевого микропроветривания, которое обеспечивает нормальную вентиляцию и воздухообмен в квартире.
- 5.4. При осуществлении эксплуатации окон повышенной герметичности особое внимание следует обратить на уход за эластичными уплотнителями пластикового окна. Для предотвращения разрушения их необходимо протирать от пыли и грязи специальным очистителем, либо мыльным раствором, не содержащим растворителей, абразивных веществ и ацетона, а затем вытирать насухо и смазывать тальком или глицерином.

5.5. **Рекомендуется:**

- уплотнительные резинки окон повышенной герметичности содержать в чистоте, по истечении 6 месяцев после установки окон провести регулировку оконных блоков и прижима;
- каждые полгода проводить проверку оконных блоков и прижима.

5.6. **Запрещается:**

- размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источники тепла, способные вызвать нагревание ПВХ (поливинилхлорида) либо стеклопакетов;
- открывать окно и оставлять его в открытом состоянии при сильном ветре;
- оставлять между рамой и створкой посторонние предметы.

5.7. **Будьте осторожны!** При открывании и закрывании окна не ставьте руки между рамой и створкой. Это может привести к травме.

5.8. В случае невозможности обеспечения регулярного открывания окон собственнику необходимо установить дополнительно встраиваемые в оконную или иную конструкцию устройства, регулирующие температурно-влажностный режим в квартире.

5.9. В каждом окне имеются каналы для вывода наружу влаги. Они расположены в нижней части рамы. В процессе эксплуатации необходимо регулярно их осматривать и очищать от загрязнения.

В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного выше температурно-влажностного режима, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха, согласно п. 8.11. ГОСТ 24866-99 «Стеклопакеты клееные строительного назначения», на внутренней поверхности стеклопакета допускается временное образование конденсата. В подобных случаях образование конденсата не относится к дефектам объекта долевого строительства и оконных конструкций (см. письмо Госстроя РОССИИ № 9-28/200 от 21.03.2002 г).

Дополнительная информация по эксплуатации окон из ПВХ и уходу за ними – в Приложении 2.

6. ОТОПЛЕНИЕ

- 6.1. В квартире установлено индивидуальное отопление. Источником тепла является полностью автоматизированный двухконтурный газовый котел с закрытой камерой сгорания, использующий в качестве топлива природный газ.
- 6.2. К газовому котлу подведен водопровод для снабжения водой контуров горячего водоснабжения и предусмотрено устройство для заполнения системы отопления и её подпитки.
- 6.3. Система отопления жилого дома – однотрубная с горизонтальной разводкой трубопроводов в конструкции пола. Установлена система водяной «тёплый пол» во всех помещениях квартир на 1-ом этаже; в квартирах выше 1-го этажа – на кухне, в прихожей, с/у и ванной комнате. *При установлении режима отопления, а также при проведении ремонтных работ (во избежание повреждения) необходимо учитывать наличие в помещении системы «тёплый пол».
- 6.4. Сервисное обслуживание и ремонт поквартирных систем теплоснабжения осуществляется на основании договоров, заключенных между Участниками долевого строительства (Собственниками) и специализированной эксплуатирующей организацией.
- 6.5. На котел собственнику выдается соответствующий паспорт.
- 6.6. **ВНИМАНИЕ!** При эксплуатации газового котла необходимо соблюдать следующие требования:
 - Перед использованием котла собственник обязан изучить инструкцию по эксплуатации котла и зарегистрироваться в обслуживающей организации (ООО «СтройТеплоСервис», см. раздел 19 данной инструкции).
 - Перед началом отопительного сезона, но не реже одного раза в год, необходимо выполнять техническое обслуживание котла.
 - При появлении течи в резьбовых соединениях труб и радиаторов отопления необходимо вызывать представителя эксплуатирующей организации.
 - Внешнее покрытие котла нельзя чистить абразивными, едкими или легковоспламеняющимися моющими средствами (бензин, спирт и т.п.). Перед чисткой всегда отключайте котел от сети.
 - Регулярно проверяйте значение давления в системе отопления на манометре котла (оно должно составлять 1,0 – 1,5 бар при холодном котле).
 - В случае аварийного отключения электроэнергии необходимо проверить работу газового котла.
- 6.7. **ЗАПРЕЩАЕТСЯ**
 - производить дополнительную окраску радиаторов и полное отключение (слив воды) радиаторов от системы отопления на срок более 48 часов;

- закрывать приборы отопления, создавая препятствия нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
 - заменять отопительные приборы, уменьшать количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом;
 - класть грузы или становиться на приборы отопления.
- 6.8. **НЕОБХОДИМО ПОМНИТЬ**, что в зимнее время при длительном отключении электроэнергии и остановке котла возможно размораживание системы отопления. Кроме того, снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков.
- 6.9. Желательно, чтобы шторы не мешали проникновению тёплого воздуха к окнам.

7. ВОДОСНАБЖЕНИЕ

- 7.1. Снабжение холодной водой предусмотрено с нижней разводкой магистрали, проложенной открыто в техническом подполье и по стоякам, расположенным в квартирах. На вводе в квартиру от общего стояка водопровода установлена запорная арматура (вентиль, шаровый кран и т.п.) для отключения воды на время ремонта и отъезда.
- 7.2. **ВНИМАНИЕ!** Кран на вводе водопровода в квартиру необходимо не реже одного раза в месяц открывать и закрывать, чтобы не было прикипания.
- 7.3. В каждой квартире установлены счетчики расхода холодной воды.
- 7.4. Горячее водоснабжение предусмотрено от газового котла. Исправную эксплуатацию системы горячего водоснабжения обеспечивает своевременное проведение планово-предупредительных ремонтов и наладочных работ, промывка котла.
- 7.5. При длительном отсутствии владельцев в квартире нельзя оставлять запорный кран на вводе водопровода в квартиру незакрытым с целью недопущения случаев прорыва трубопроводов, гибких подводок к сантехническим приборам и затопления своей квартиры и квартир, расположенных этажами ниже.
- 7.6. Категорически запрещается демонтировать предусмотренный проектом кран подачи воды на стояке холодного водоснабжения.
- 7.7. Подключение, перенос, замену сантехнического оборудования можно производить только с письменного разрешения обслуживающей дом организации и только силами специализированной организации. При изменении схемы водоснабжения, отличной от проектной, гарантия на инженерные сети аннулируется.
- 7.8. На счетчик холодной воды собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика осуществляется в соответствии с паспортом производителя.

- 7.9. **РЕКОМЕНДУЕТСЯ** 2 раза в год производить осмотр всех инженерных сетей, расположенных в Вашей квартире, силами обслуживающей дом организации.

8. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

- 8.1. Предусмотрено централизованное снабжение Объекта долевого строительства природным газом низкого давления. Поддача газа к плитам и настенным котлам осуществляется по стоякам и внутриквартирной разводке. Трубопроводы и газовые приборы должны быть доступны для осмотра.
- 8.2. Техническое обслуживание и ремонт газопроводов, газового оборудования осуществляется специализированной организацией на основании договоров, заключаемых с Участниками долевого строительства (Собственниками).
- 8.3. Не допускается использование газовых плит для обогрева.
- 8.4. На газовый счетчик собственнику выдается соответствующий паспорт.
- 8.5. По всем вопросам технического обслуживания газовой плиты, в случаях утечки газа, аварии в системе газоснабжения и выхода из строя газовых приборов необходимо незамедлительно обращаться в ООО «СтройТепло-Сервис» и газовую службу (см. раздел 19 данной инструкции).
- 8.6. Обслуживание газового оборудования осуществляется специализированной организацией по вызову собственника, но не реже, чем 2 раза в год.
- 8.7. **ВНИМАНИЕ!** При ремонте в помещениях, где установлены газовый котел, системы «теплый пол» и климат-контроля отопления, необходимо защищать теплообменник котла и регуляторы на приборах от цемента и строительной пыли.

9. ЭЛЕМЕНТЫ «УМНОГО ДОМА»

В квартире установлены* охранная система, климат-контроль отопления, датчики систем защиты от протечек и контроля загазованности, видеодомофон и современная пожарная сигнализация (*при условии комплектования Застройщиком жилого помещения указанными элементами и оборудованием).

Собственник жилого помещения несёт полную ответственность за целостность и сохранность данного оборудования. Подключение и обслуживание оборудования осуществляется специализированными организациями. В случае необходимости отключения, демонтажа и/или переноса любых датчиков данные вопросы в обязательном порядке согласовываются с ними. Восстановление работоспособности систем возможно только техническими специалистами. За данную услугу взимается дополнительная плата.

Въездные ворота и входная дверь во дворе оснащены микродвигателями, открываются и закрываются АВТОМАТИЧЕСКИ! Во время их движения применять к ним физическую силу категорически запрещено. Это приведёт к выходу оборудования из строя.

Охранная система



Отправляет уведомления жильцу и диспетчеру о несанкционированном проникновении (при условии установки и настройки приложения), помогает вызвать группу быстрого реагирования или пожарных.

Уведомления о работе систем поступают через мобильное приложение Crypto Smart. По вопросам его установки и настройки обращайтесь в ООО ЧОП «ЦЕНТР БЕЗОПАСНОСТИ «ВЫМПЕЛ» (см. раздел 19 данной инструкции).

Климат-контроль отопления



Жильцы с помощью электронных дисплеев могут регулировать температуру в помещениях по своему желанию.

Система защиты от протечек



Датчики залития с автоматическими клапанами установлены на кухне, в ванной комнате, туалете и жилых комнатах (под батареями). Если труба системы водоснабжения начнёт протекать, стояки будут автоматически перекрыты. Сразу же позвоните диспетчеру: 31-05-05, 42-01-01, 42-01-10.

ВНИМАНИЕ! После переноса датчики должны располагаться на полу вблизи стояков, под раковинами или в иных местах возможного залития. После ремонта обязательно проверьте их работоспособность.

Система контроля загазованности



Газоанализаторы с электромагнитным клапаном-отсекателем газа устанавливаются в каждой квартире и применяются для контроля содержания природного газа и оксида углерода (угарного газа) в воздухе контролируемых помещений, а также перекрытия подачи газа в аварийных ситуациях.

Электронные ключи



Для доступа на территорию жилого комплекса и на этажи выдаётся электронная карта и ключ-«таблетка». **ВНИМАНИЕ!** На каждом этаже установлена своя кодовая дверь.

Автоматические ворота

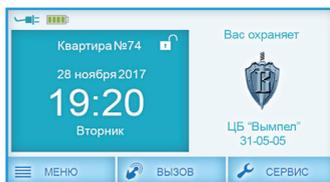


Ворота открываются автоматически при поступлении сигнала на GSM-модуль: достаточно набрать определённый номер телефона. Автоматика реагирует только на звонки с телефонов, внесённых в базу.

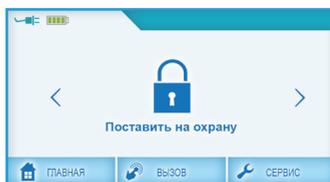
ВНИМАНИЕ! Необходимо сообщить в управляющую компанию свой номер для внесения в базу данных. Чтобы приобрести индивидуальный пульт для открывания ворот, обратитесь в обслуживающую организацию (см. раздел 19 данной инструкции).

ПОСТАВИТЬ КВАРТИРУ НА ОХРАНУ

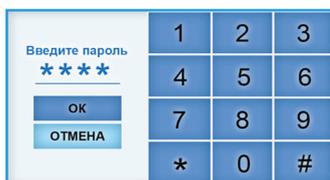
Выберите «МЕНЮ»



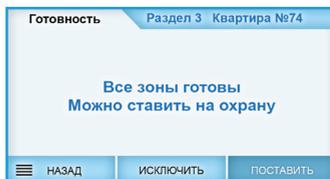
С помощью стрелок выберите «ПОСТАВИТЬ НА ОХРАНУ», нажмите на «ЗАМОК»



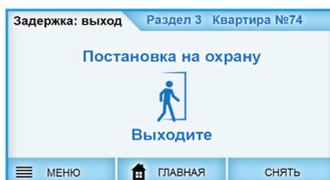
Введите пароль из четырёх цифр (выбран собственником)



Нажмите «ПОСТАВИТЬ»



В течение 20 секунд покиньте квартиру, закрыв входную дверь



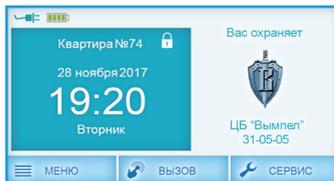
Красная лампочка над дверью в подъезде горит непрерывно – квартира находится под охраной



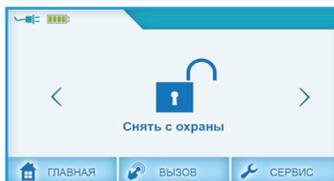
В случае попытки проникновения в квартиру посторонних лиц, сигнал поступит собственнику и на пульт диспетчера

СНЯТЬ КВАРТИРУ С ОХРАНЫ

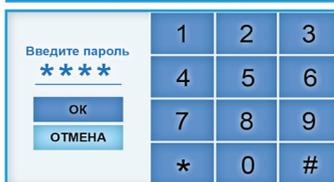
Выберите «МЕНЮ»



С помощью стрелок выберите «СНЯТЬ С ОХРАНЫ», нажмите на «ЗАМОК»



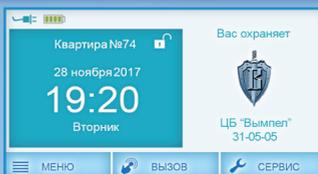
Введите пароль из четырёх цифр (выбран собственником)



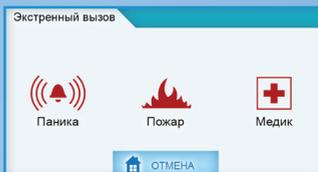
ОБЯЗАТЕЛЬНО подтвердите снятие квартиры с охраны, позвонив по номеру 31-05-05 (42-01-01, 42-01-10) сообщите диспетчеру уникальный пароль (передается собственнику в конверте)

ФУНКЦИЯ «ТРЕВОЖНАЯ КНОПКА»

Выберите «ВЫЗОВ»



«Паника» -
нападение, угроза жизни
«Пожар» -
в случае возгорания
«Медик» -
сигнал диспетчеру



Нажмите нужную кнопку и удерживайте её в течение 3 секунд



**Ожидайте прибытия группы быстрого реагирования.
С Вами также свяжется диспетчер.**

РЕГУЛИРУЕМЫЕ НАСТРОЙКИ ОХРАННОЙ СИСТЕМЫ

На основном дисплее выберите «СЕРВИС». С помощью стрелок задайте необходимые значения в разделе «НАСТРОЙКА ДАТЫ». Вам также доступны «НАСТРОЙКИ» громкости динамика и яркости подсветки. Выберите желаемые параметры.

ВНИМАНИЕ! Справочные данные, отображаемые на дисплее охранной системы, относятся к технической информации. В частности, в «МЕНЮ» - «СОСТОЯНИЕ РАЗДЕЛОВ», в «СЕРВИС МЕНЮ» - «Неисправности», «Сброс шлейфа» и «Память тревог». Вносить изменения в них ЗАПРЕЩЕНО.

10. КЛИМАТ-КОНТРОЛЬ ОТОПЛЕНИЯ



Включение и выключение терморегулятора осуществляется нажатием кнопки . Заданная пользователем температура поддерживается автоматически.

Для изменения значения температуры нажмите кнопки «<» «>» (меньше/больше). Шаг настройки составляет 0,5°C.

На экране отображается надпись **SET** («Установка»). При отпускании кнопок «<» «>» на экран вернётся отображение текущей температуры.

Дополнительные настройки в Инструкции к терморегулятору BasicPlus2 WT-D

11. ВИДЕОДОМОФОН

Позволяет разговаривать с посетителем и видеть его, дистанционно открывать входные двери. Посетитель наберёт номер Вашей квартиры дважды – у калитки во двор и перед кодовой дверью на этаже.



-  Начать разговор с посетителем
-  Просмотр изображения с вызывной панели
-  Открыть входную дверь
-  Завершить разговор с посетителем

Подробная информация в Инструкции к видеодомофону CTV-M400

12. КАНАЛИЗАЦИЯ, САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

12.1. Для нормальной работы канализационной системы и сантехнического оборудования необходимо:

- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах;
- систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах;
- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и кранов;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

12.2. **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, памперсы, бумагу, полотенца, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы, металлические, деревянные предметы, любые бытовые отходы, не являющиеся продуктами жизнедеятельности человека;
- применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку);
- использовать стальную проволоку для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб.
- пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети.

12.3. Ответственность за пользование оборудованием полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2 раза в год. Это необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

12.4. В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию.

13. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

13.1. Собственник квартиры самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводок и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную эксплуатирующую организацию.

13.2. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые устройства, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.
- Штробить, долбить стены, забивать дюбеля и гвозди на расстоянии ближе 15 см от трассы скрытой электропроводки.

13.3. При производстве работ в местах возможного прохождения кабеля до начала работ провести прозвонку кабеля.

13.4. При механических повреждениях участков проводки или выходе проводки из строя из-за перегрузок, смену кабелей производить только с разрешения управляющей организации и только силами специалистов, имеющих допуск для проведения соответствующего вида работ.

13.5. В случае необходимости по письменному запросу Застройщику возможно получение проектной документации по системе электроснабжения.

13.6. Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

13.7. Запрещается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей; вешать люстры и другую электротехническую продукцию при включенном электропитании в сети.

13.8. На электросчетчик собственнику выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с паспортом.

14. ЛИФТЫ

14.1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- Пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых;
- Пользоваться лифтом, если кабина задымлена или ощущается запах гари;
- Курить в кабине лифта;
- Перевозить взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и ядовитые грузы;
- Проникать в шахту лифта;
- Перегружать лифт, загрязнять и повреждать кабину лифта;
- Задерживать закрытие дверей шахты и кабины;
- Открывать ручную двери шахты лифта.

14.2. Порядок пользования лифтом, если есть ребёнок и коляска:

- Ввод: Ребенка взять на руки, закатить коляску в лифт, затем зайти в лифт с ребенком. Если ребенок ходит, он должен входить в лифт последним.
- Выход: Выйти с ребёнком на руках, затем выкатить коляску. Если ребёнок ходит, он должен выходить из лифта первым.

14.3. При провозе в лифте собаки держите её за ошейник или на руках.

14.4. Если кабина остановилась между этажами, нельзя открывать двери и выбираться самостоятельно.

14.5. При возникновении чрезвычайной ситуации необходимо обратиться к диспетчеру или аварийно-спасательным службам по телефонам, указанным в кабине лифта.

ВНИМАНИЕ! При пожаре пользоваться лифтами запрещено. Спускаться необходимо по лестнице.

15. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ (ПОКВАРТИРНЫЕ) УЗЛЫ УЧЁТА КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

15.1. Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с управляющей организацией.

15.2. Собственник обязан предоставить доступ обслуживающей организации в жилое (нежилое) помещение для сверки «нулевых» показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется 1 раз в 3 месяца или по договорённости с собственником. В случае отказа собственника в предоставлении доступа, производится перерасчёт расхода ресурсов, исходя из нормативов потребления.

15.3. Надлежащая техническая эксплуатация приборов учёта, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником.

15.4. В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам, составляется двухсторонний акт, и, исходя из проектных норм, производится перерасчёт расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.

16. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

- 16.1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.
- 16.2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.
- 16.3. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:
- осуществлять выделение в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
 - отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.
- 16.4. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.
- 16.5. Собственники помещений в многоквартирном доме, граждане, проживающие совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении, несут установленную законодательством ответственность за порчу, уничтожение общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, материальную, гражданско-правовую, уголовную.

17. ГАРАНТИЙНЫЙ РЕМОНТ

- 17.1. Дольщик (Собственник) вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, что такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока (см. ч. 6 ст. 7 ФЗ 214). Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и составляет:
- 5 лет на конструктивные элементы;
 - 3 года на инженерные сети;
 - на инженерно-техническое оборудование – в соответствии с паспортом изготовителя и условиями договора поставки.
- 17.2. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Указанный срок не распространяется на оборудование, установленное в квартире, гарантийные сроки на которое устанавливаются предприятиями-изготовителями.
- 17.3. Застройщик принимает на себя гарантийные обязательства по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок за счёт собственных или привлечённых сил и средств.
- 17.4. Участник долевого строительства (Собственник) обязан производить ремонтно-отделочные работы в соответствии с проектно-сметной документацией, разработанной проектной организацией.
- 17.5. При обнаружении Участником долевого строительства недостатков либо дефектов объекта долевого строительства, подлежащих устранению Застройщиком, Участнику долевого строительства (Собственнику) необходимо обратиться к Застройщику.
- 17.6. Участник долевого строительства (Собственник) обязан не препятствовать выполнению работ по устранению недостатка. В случае, если Участник долевого строительства (Собственник) препятствует их выполнению, Застройщиком, либо привлечённым им третьим лицом или Подрядчиком составляется соответствующий акт, а сроки устранения недостатка продлеваются на соответствующий период.
- 17.1. На основании норм п. 7 ст. 7 ФЗ № 214 от 30.12.2004 г., Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если будет установлено, что они возникли в результате нарушения Участником долевого строительстве обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов и изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведённого самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами, а также за недостатки, которые возникли вследствие нарушения предусмотренных настоящей Инструкцией правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов.

18. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- 18.1. Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований данной Инструкции, а также действий третьих лиц.
- 18.2. Нарушение требований настоящей Инструкции, технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов, является основанием для возложения ответственности за ущерб, причиненный жилому помещению, общему имуществу, а также жизни, здоровью и имуществу третьих лиц.
- 18.3. В случае выполнения Участником долевого строительства (Собственником) квартиры (или с привлечением третьих лиц) работ по перепланировке помещения, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения и т.д. после ввода жилого дома в эксплуатацию и приёмки помещения по акту, Застройщик не несёт ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП, препятствующие нормальной эксплуатации помещения.
- 18.4. Не относится к гарантийным случаям возникновение усадочных трещин по рустам и волосяных трещин по перегородкам и стенам допустимой ширины раскрытия в результате естественной усадки дома.
- 18.5. Другие случаи, по которым Застройщик не несёт гарантийные обязательства:
 - дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки-передачи;
 - повреждения и недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения);
 - дефекты, возникшие в результате нарушения Участником долевого строительства (Собственником) требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
 - дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим Участником долевого строительства (Собственником) или привлеченными им третьими лицами;
 - недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных Участником долевого строительства (Собственником) самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);

- износ уплотнителей, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей;
- повреждения и преждевременный износ, которые возникли вследствие некавалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим Участником долевого строительства (Собственником жилого помещения);
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения Участником долевого строительства (Собственником) обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;
- дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений;
- недостатки (дефекты), возникшие вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (к примеру, закрытие вентиляционной решетки и пр.);
- дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;
- случаи «потребительского экстремизма» и злоупотребления правом в нарушение требований ст. 10 Гражданского кодекса РФ; претензии, основанные на субъективных, завышенных требованиях к качеству, которые не установлены действующим законодательством;
- дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

19. «ГОРЯЧИЕ ЛИНИИ». КОНТАКТНЫЕ ТЕЛЕФОНЫ

При повреждении инженерных сетей,
возникновении аварийных ситуаций ЗВОНИТЕ:

ООО УК «МЕГАПОЛИС» **599-087**

Аварийно-диспетчерская служба **8-910-333-39-78**

ООО «СтройТеплоСервис» **37-18-77, 8(900)367-65-65**

Диспетчерская служба электросетей **94-11-64**

Единая служба спасения **01, 112**

Пожарная служба 101

Полиция 02, 102

Скорая помощь 03, 103

Газовая служба 04, 104

ООО ЧОП «ЦЕНТР БЕЗОПАСНОСТИ «ВИМПЕЛ» (охранная система)

35-05-05, 42-01-01, 42-01-10

Дополнительная информация на сайте www.vimpel32.com

«Метаком-Сервис» (въездные ворота, домофон, система доступа) **510-558**

ВНИМАНИЕ! При изменении организаций, осуществляющих техническое обслуживание систем, элементов и изделий, входящих в состав объекта долевого строительства, номеров телефонов и/или адресов указанных организаций, Участник долевого строительства (Собственник) самостоятельно предпринимает действия по выяснению актуальной информации, в том числе путём обращения в управляющую организацию. Указанные обстоятельства не являются основанием для невыполнения Участником долевого строительства (Собственником) соответствующих обязательств, предусмотренных настоящей Инструкцией или иными нормами и правилами.

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОКОН ИЗ ПВХ И УХОД ЗА НИМИ

Современные окна из ПВХ обладают высокими изолирующими свойствами и рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии правильного обслуживания и эксплуатации. Оконные конструкции, наряду с системами отопления и вентиляции, являются неотъемлемой частью системы организации и поддержания параметров благоприятного климата в помещении. Нарушение правил эксплуатации может повлечь поломку изделий и отказ от гарантийных обязательств.

Уход за фурнитурой

Необходимо беречь элементы фурнитуры от загрязнения, попадания краски, строительной штукатурки и прочих материалов при проведении ремонтно-строительных работ. Пользоваться окном будет легче, если при открывании и закрывании слегка наживать на оконную раму.

Необходимо не реже одного раза в год проводить следующие работы по обслуживанию фурнитуры:

Все подвижные детали и все места запоров поворотно-откидной фурнитуры необходимо смазывать. Нанесение смазки осуществляется кисточкой (возможно применение машинного масла). Трущиеся части фурнитуры необходимо смазывать минимум 1 раз в год:

- Техническим вазелином – цапфы и ответные планки
- Машинным маслом – внутренние узлы с помощью любой маслѐнки через отверстия по периметру фурнитуры

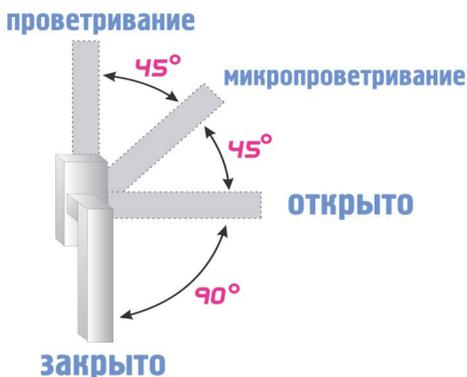
ВНИМАНИЕ! При обслуживании фурнитуры следует применять только такие чистящие средства по уходу, которые не повреждают антикоррозийное покрытие деталей фурнитуры. Не используйте агрессивные, кислотосодержащие чистящие средства.

Регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и навешивание створки должны производиться только квалифицированными специалистами. Неправильная регулировка может привести к выходу окна из строя.

Часто встречающиеся неисправности	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять планку, находящуюся под ручкой, развернуть её в горизонтальное положение, затянуть винты под планкой
Верхняя петля вышла из зацепления («двойное открывание»)	Неправильный порядок открывания поворотного-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение, когда створка наклонена (Режим «Проветривание»)
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Ослабить прижим створки (см. регулировка «ЛЕТО-ЗИМА»)
	Фурнитура не смазана	Смазать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима (см. регулировка «ЛЕТО-ЗИМА»)
Образование конденсата	Большая влажность	Проветрить помещение
	Низкая температура в помещении	Повысить температуру выше +20 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционного канала
	Перекрыт поток тёплого воздуха	Не заставлять предметами подоконник, не завешивать окно

Если рекомендации не привели к устранению неисправностей, следует обратиться в сервисную службу.

Положение створок. Схема поворота ручки.



Регулировка «ЛЕТО-ЗИМА»



Уход за рамой

Раму пластикового окна необходимо чистить с помощью обычного мыльного раствора, либо с помощью специальных моющих средств.

Внимание! Категорически запрещается использовать для удаления загрязнений с поверхности окон наждачную бумагу или другие чистящие средства, содержащие абразивные материалы, в также различные растворители.

При вытирании пыли с окон сухой тряпкой образуется статическое электричество. Из-за этого окно загрязняется быстрее. Чтобы избежать этого, используйте антистатик.

Данная инструкция разработана для участников долевого строительства, собственников, покупателей.

**ООО специализированный застройщик «Мегаполис-Строй»:
241519, Брянская область, Брянский район, п. Путёвка, ул. Окружная, 22.
Изображения являются ориентировочными.
Застройщик оставляет за собой право вносить в данную Инструкцию изменения.**

**megapolis32.ru
(4832) 21-21-21**