



**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](http://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 проветривать 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 водяная «тёплый пол» на кухне, в прихожей, с/у и ванной комнате, в квартирах на 1-ом этаже – и в жилых помещениях. \*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 конвек-

ции 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

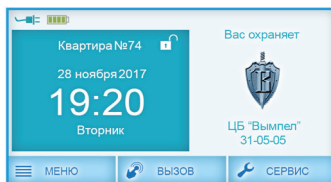


Ворота открываются автоматически при поступлении сигнала на GSM-модуль: достаточно набрать определённый номер телефона. Автоматика реагирует только на звонки с телефонов, внесённых в базу.

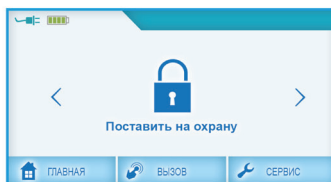
**ВНИМАНИЕ!** Необходимо сообщить в управляющую компанию свой номер для внесения в базу данных. Чтобы приобрести индивидуальный пульт для открывания ворот, обратитесь в обслуживающую организацию (см. раздел 19 данной инструкции).

## ПОСТАВИТЬ КВАРТИРУ НА ОХРАНУ

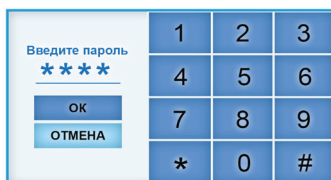
Выберите «МЕНЮ»



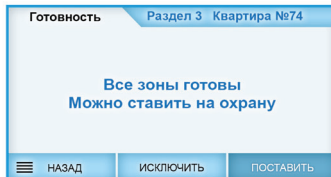
С помощью стрелок выберите «ПОСТАВИТЬ НА ОХРАНУ», нажмите на «ЗАМОК»



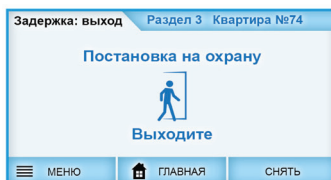
Введите пароль из четырёх цифр (выбран собственником)



Нажмите «ПОСТАВИТЬ»



В течение 20 секунд покиньте квартиру, закрыв входную дверь



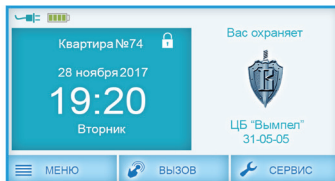
Красная лампочка над дверью в подъезде горит непрерывно – квартира находится под охраной



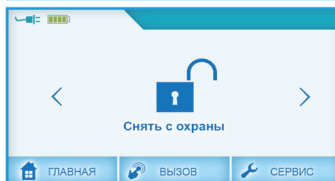
В случае попытки проникновения в квартиру посторонних лиц, сигнал поступит собственнику и на пульт диспетчера

## СНЯТЬ КВАРТИРУ С ОХРАНЫ

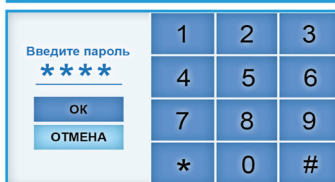
Выберите «МЕНЮ»



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



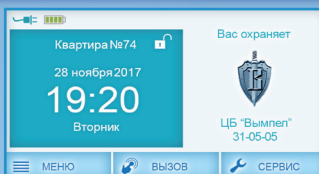
Введите пароль из четырёх цифр (выбран собственником)



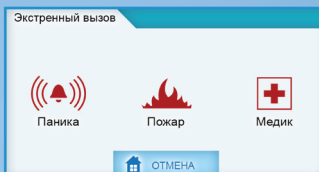
**ОБЯЗАТЕЛЬНО подтвердите снятие квартиры с охраны, позвонив по номеру 31-05-05 (42-01-01, 42-01-10) сообщите диспетчеру уникальный пароль (передается собственнику в конверте)**

### ФУНКЦИЯ «ТРЕВОЖНАЯ КНОПКА»

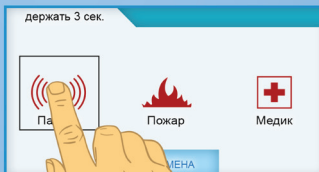
Выберите «ВЫЗОВ»



«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 выдвигаться 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](http://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

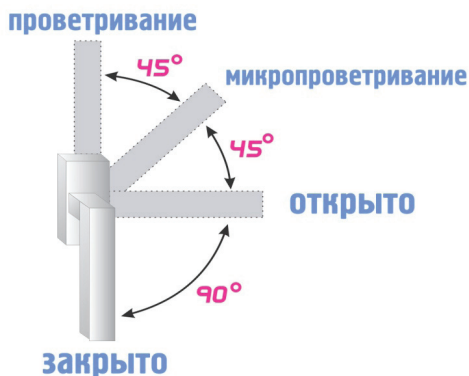
**ВНИМАНИЕ!** При обслуживании фурнитуры следует применять только такие чистящие средства по уходу, которые не повреждают антикоррозийное покрытие деталей фурнитуры. Не используйте агрессивные, кислотосодержащие чистящие средства.

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.

<b>Часто встречающиеся неисправности</b>	<b>Возможные причины</b>	<b>Рекомендации по устранению</b>
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**