# Инструкция по эксплуатации квартиры

ПИК

# Содержание


**4** Кровля и фасад дома

**6** Основные конструкции квартиры / апартаментов

7 Двери

7 Покрытие полов

8 Покрытие потолка

9 Покрытие стен

10 Установка навесного оборудования внутри СТМ

12 Техническое обслуживание санузла

13 Окна

**15** Инженерные системы квартир / апартаментов

16 Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

16 Центральное отопление

17 Электроосвещение, электрооборудование

19 Вентиляция и кондиционирование

24 Сети связи

**26** Гарантийные обязательства застройщика при эксплуатации квартиры / апартаментов

26 Гарантия на приборы учёта ресурсов: воды, электроэнергии и тепла

27 Пожарная безопасность

29 Санитарно-эпидемиологические требования

29 Ремонтно-отделочные работы

31 Подготовительные работы

35 Требования к составу проектов для согласования с Управляющей компанией

37 Переустройство

**42** Приложение №**1**

# Кровля и фасад дома

1. Не заменяйте окна без согласования с Управляющей компанией.
2. Не герметизируйте естественные щели между железобетонными и металлическими конструкциями на балконе.
3. Не устанавливайте внешние блоки кондиционеров, антенн, спутниковых тарелок и другое оборудование на фасаде здания (кроме мест, предусмотренных проектом многоквартирного дома).
4. Не устанавливайте кондиционеры на переходных балконах и кровле (кроме квартир на последних этажах, для которых размещение на кровле предусмотрено проектом).



# Основные конструкции квартиры

# Двери

## Входная дверь (металлическая, противопожарная):

- закрывайте и открывайте задвижку или замки, только когда дверь зафиксирована на защёлку;
- раз в год смазывайте замки и петли техническим маслом;
- стирайте пыль и пятна с двери мягкой тканью, смоченной мыльной водой или специальным средством;
- чтобы не было царапин, сколов и потёртостей, не задевайте дверь крупными предметами и не протирайте абразивными материалами;
- на время ремонта покрывайте дверь полиэтиленовой плёнкой. Сделайте в плёнке отверстия, чтобы внутри не скапливался конденсат.

## Межкомнатные двери:

- двери сохраняют свой внешний вид и целостность при температуре от +15°С до +35°С и влажности воздуха от 30% до 60%;
- не вешайте мокрое бельё на двери – они могут расслоиться;
- протирайте двери мягкой тканью, смоченной мыльной водой или специальным средством. Не используйте абразивные материалы, химические вещества, растворители – они могут повредить верхний слой;
- не задевайте двери крупными предметами, чтобы не было царапин, сколов и потёртостей;
- старайтесь предохранять двери от прямых солнечных лучей – краска может изменить цвет;
- проветривайте ванную комнату после использования;
- на время ремонта покрывайте двери полиэтиленовой плёнкой. Сделайте в плёнке отверстия, чтобы внутри не скапливался конденсат.

# Покрытия полов

В санузлах по плите перекрытия, поверх стяжки или наливного пола выполнена гидроизоляция мастикой, покрытие – керамическая плитка или керамический гранит. В кухне – керамическая плитка/керамический гранит или влагостойкий ламинат. В коридоре – керамическая плитка/керамический гранит или влагостойкий ламинат. В комнатах – ламинат.

## Ламинат:

- ламинат можно чистить пылесосом и протирать мягкой шваброй;
- хорошо отожмите воду со швабры перед уборкой;

- водите шваброй вдоль стыков досок ламината;
- не используйте абразивные, кислые и щелочные средства, отбеливатели и мыльные концентраты. Мыло очень сложно полностью смыть с ламината, и оно постепенно разъедает защитный верхний слой. Мойте ламинат водой или средствами для очистки ламината;
- чаще меняйте воду;
- после мытья протрите полы сухой тряпкой;
- защищайте ламинат от влаги. Тщательно протрите пролитую жидкость, особенно на стыках. Постелите коврик у входной двери;
- ламинат укладывается на упругую подложку, поэтому под тяжёлой мебелью он может прогнуться, особенно если мебель на ножках. Наклейте на ножки мебели специальные накладки;
- не двигайте мебель по ламинату – это может повредить его;
- установите на ножки стульев и кресел защитные насадки;
- покройте пол защитной плёнкой на время ремонта.

### Керамическая плитка или керамический гранит:

- обрабатывайте напольную плитку специальными средствами – они сохраняют глянец и защищают от пыли;
- постелите коврик у входной двери – он задержит мелкие частицы, которые царапают плитку;
- обрабатывайте затирки водоотталкивающими пропитками, чтобы не было грибка, плесени;
- вытирайте пролитую жидкость. Напольная плитка устойчива к влаге, но не настолько, как в душевых или бассейне.

## Покрытие потолка

### Натяжной потолок:

- не вешайте люстры с нагревающейся основой. Натяжной потолок – это ПВХ-плёнка, от нагрева она может покрыться пятнами и разрушиться;
- плёнку легко повредить. Перед установкой светильника убедитесь, что на его основании нет острых, торчащих краев и других дефектов;
- платформа из ПВХ для крепления люстры к натяжному потолку выдерживает вес до 12 кг. Её диаметр 20 см, установлена на подвесах вровень с полотном потолка;
- плафоны должны быть направлены вниз, на расстояние не менее 20 см от полотна. Галогеновые лампы и лампы накаливания могут сильно нагревать потолок и повредить его. Используйте энергосберегающие и светодиодные лампы.

# Покрытие стен

## Обои:

- флизелиновые антивандальные обои окрашены водно-дисперсионной краской. Их можно чистить пылесосом и протирать влажной тряпкой. Не трите обои, чтобы не повредить покрытие;
- многие загрязнения легко убираются канцелярским ластиком;
- обои можно перекрашивать до трёх раз. Тяжёлые краски на основе агрессивных растворителей повредят объёмную фактуру обоев. Используйте водно-дисперсионные краски.

# Установка навесного оборудования внутри СТМ

## Зашивка стен внутри

1 слой 12,5 мм влагостойкой гипсостружечной плиты (ГСП) + керамическая плитка.

## Консольная нагрузка весом менее **15** кг*

Лёгкие грузы весом до 15 кг крепятся непосредственно на стену с помощью крючков с дюбелями или специальных дюбелей.










## Консольная нагрузка до **40** кг/пог.м*

Навесное оборудование

- весом от 15 до 40 кг
- высотой более 30 см
- шириной (эксцентриситетом по отношению к перегородке) менее 60 см

Можно подвешивать на внутренние стенки СТМ с использованием минимум двух дюбелей, предназначенных для пустотелых конструкций из пластмассы или металла. При этом расстояние между дюбелями должно быть более 75 мм**.

* Максимальный вес указан с учетом полезной нагрузки. Допустимые консольные нагрузки можно определить по диаграммам в альбоме технических решений производителей.

** При монтаже навесных шкафов и полок руководствуйтесь рекомендациями производителей комплектных систем для ненесущих перегородок. Дополнительную информацию о перегородке типа С111 можно посмотреть в альбоме технических решений производителей. Пример альбома Knauf.

# Установка навесного оборудования на наружные стены СТМ

## Внешний слой зашивки на стороне квартиры

1 слоя по 9,5 мм гипсостружечных плит (ГСП) + фанера (1200 мм от потолка со стороны кухни, 300 мм от потолка со стороны комнаты).

## Консольная нагрузка весом менее **15** кг*

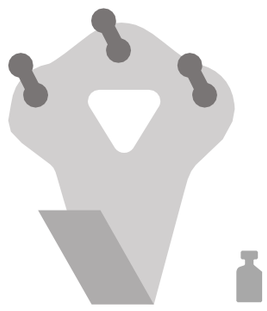
Лёгкие грузы весом до 15 кг крепятся непосредственно на стену с помощью крючков с дюбелями или специальных дюбелей.



5 **кг**



10 **кг**



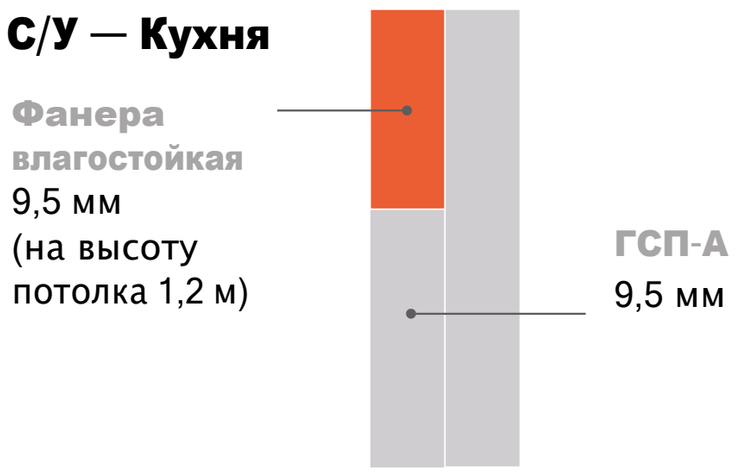
15 **кг**

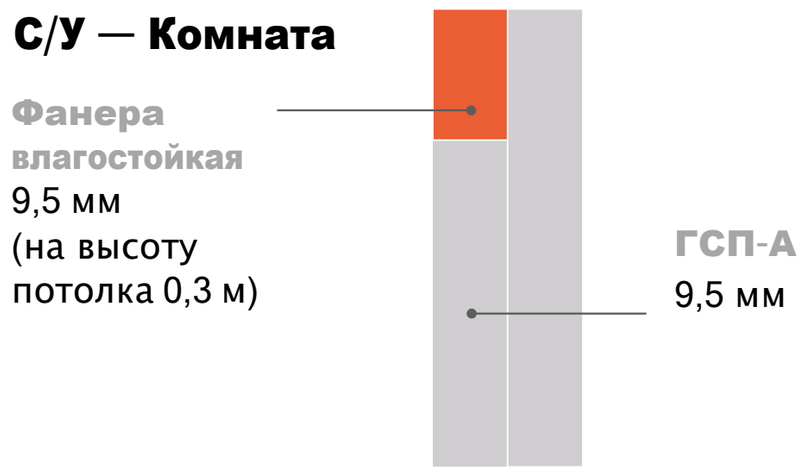
## Консольная нагрузка до **70** кг/пог.м*

Навесное оборудование

- весом от 15 до 70 кг
- высотой более 30 см
- шириной (эксцентриситетом по отношению к перегородке) менее 60 см

Можно подвешивать на наружные стены СТМ с использованием минимум двух дюбелей, предназначенных для пустотелых конструкций из пластмассы или металла. При этом расстояние между дюбелями должно быть более 75 мм. Устанавливайте подвесные шкафы на металлическую шину с креплением к перегородке оцинкованными саморезами 5х50мм, с шагом минимум 150 мм**.




* Максимальный вес указан с учетом полезной нагрузки. Допустимые консольные нагрузки можно определить по диаграммам в альбоме технических решений производителей.

** При монтаже навесных шкафов и полок руководствуйтесь рекомендациями производителей комплектных систем для ненесущих перегородок. Дополнительную информацию о перегородке типа С112 можно посмотреть в альбоме технических решений производителей. Пример альбома Knauf.

# Техобслуживание санузла

Соблюдайте простые правила и меры предосторожности – так санузел надолго сохранит исправность и внешний вид.

## Правила обслуживания санузла:

- следите за исправностью запорного крана, расположенного перед гибкой подводкой у сливного бачка;
- очищайте сифоны и трубы канализации механическим и химическим способами;
- меняйте лампы освещения;
- своевременно восстанавливайте герметизацию в местах примыкания ванны;
- поддерживайте чистоту.

Сантехкабины для ванных комнат производятся на заводе и проходят испытания каркаса, пола, стен и инженерных систем. Стены пустотелые, каркас пола установлен на песчано-цементный раствор. Под плиткой пустот нет – она не проминается и не издаёт лишние звуки. Может проявляться «пустой» звук от каркаса кабины, но на жёсткость пола это не влияет.

## Гарантия не распространяется на:

- механические повреждения;
- явные дефекты, не зафиксированные в акте осмотра;
- повреждения в ходе естественного износа санузла;
- дефекты из-за неправильного использования санузла;
- дефекты в результате ремонта собственником;
- повреждения собственником в гарантийный или постгарантийный период;
- износ уплотнителей, в том числе на сантехнических приборах и оборудовании;
- повреждения и преждевременный износ из-за небрежного обращения с оборудованием;
- повреждения в результате самовольной перепланировки или переустройства санузла;
- дефекты, обнаруженные после гарантийного срока;
- дефекты и неисправности в результате несчастных случаев, действий собственника или иных лиц, попадания посторонних предметов и жидкостей внутрь, воздействия химически активных веществ, огня, других агрессивных воздействий;
- дефекты и неисправности в результате использования устройств после выявления признаков нарушения их нормальной работы;
- незначительные дефекты, которые не мешают нормальному функционированию санузла и его использованию.

# Окна

Оконные и балконные блоки из ПВХ-профиля, остекление балкона.

**Окна любят уход. Поддерживайте их техническое состояние раз в полгода и они прослужат вам очень долго:**

- проверяйте надёжность крепления фурнитуры. При необходимости подтягивайте крепёжные элементы;
- протирайте механизмы от пыли и грязи. Используйте чистящие средства, которые не повреждают антикоррозийное покрытие;
- регулируйте фурнитуру, заменяйте повреждённые и изношенные детали. Доверьте эту работу специалистам;
- смазывайте все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры техническим маслом, не содержащим кислот или смол, например машинным;
- очищайте от грязи и протирайте специальными средствами резиновые уплотнители окон;
- мойте окна и подоконники мягкой тканью с мыльным раствором или моющим средством для пластика, не содержащим растворителей, ацетона, абразивных веществ и кислот;
- проветривайте комнаты, чтобы поддерживать воздухообмен и нормальную влажность. В тёплое время года можно открывать окна полностью, зимой лучше использовать щелевой режим. Желательно не открывать окна в дождь, снег и при сильном ветре;
- 1 год – регулировка механизмов окон;
- 3 года — гарантия на механизмы и целостность декоративных элементов обрамления окон;
- 5 лет – гарантия на конструктивную целостность заполнения оконного проёма.

**Гарантия не распространяется на:**

1. повреждения окон из-за неправильной эксплуатации;
2. дефекты, возникшие из-за отсутствия необходимого ухода за окнами;
3. дефекты, возникшие после самостоятельного изменения конфигурации оконного профиля или самостоятельного ремонта;
4. дефекты, возникшие в результате естественного износа;
5. дефекты, обнаруженные после гарантийного срока.



# Инженерные системы квартир

# Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Граница общедомовой системы водоснабжения и трубопроводов квартиры проходит по водомерной вставке. Водоснабжение осуществляется по вертикальным стоякам в технической зоне квартир и местах общего пользования. На вводе в квартиру от общих стояков установлена запорная арматура для отключения воды.

- Следите за исправностью санитарных приборов и арматуры в квартире.
- Оберегайте санитарные приборы и открытые трубы от ударов и механических нагрузок.
- Оберегайте пластмассовые трубы от механических нагрузок, ударов, царапин.
- Протирайте пластмассовые трубы мягкой тряпкой, не используйте жесткие щетки.
- Акриловую, стальную или чугунную ванну мойте мягкой тканью или губкой с мылом или моющим средством. Не используйте чистящие средства с абразивными добавками, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также металлические щетки.
- Не выливайте в унитаз и раковины едкие, легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты и щёлочи.
- Не бросайте в унитаз песок, строительный мусор, тряпки, стекло, другие твёрдые предметы и бытовые отходы.
- Не пользуйтесь ванной, раковиной и унитазом при засорах.
- Не демонтируйте отсекающую запорную арматуру стояков холодного и горячего водоснабжения.
- Устраняйте повреждения как можно скорее. Даже при подозрении на протечку или неправильную работу арматуры незамедлительно подавайте заявку на ремонт в Управляющую компанию.
- Следите за работоспособностью сантехнического оборудования, проводите профилактическое, а при необходимости — сервисное обслуживание распределительных узлов не реже двух раз в год. Ответственность за сантехническое оборудование полностью лежит на собственнике.
- Не производите работы на общедомовых стояках холодного и горячего водоснабжения без согласования с Управляющей компанией. Это запрещено.
- Не устанавливайте запорную арматуру на общедомовых стояках холодного и горячего водоснабжения.
- Не монтируйте систему подогрева полов от горячего водоснабжения.
- Не нарушайте целостность стояка водоотведения врезкой дополнительных соединений и иными способами.
- Отключать стояки отопления, ГВС и ХВС могут только сотрудники эксплуатирующей организации.

# Центральное отопление

- Стояки и другие элементы системы центрального отопления до запорной арматуры в квартире входят в состав общего имущества дома.
- Температура теплоносителя в здании изменяется в тепловом узле автоматически, в зависимости от температуры на улице.
- На радиаторы устанавливаются термоголовки. Вращая термоголовку можно отрегулировать температуру воздуха в комнате. Не снимайте термоголовки — это может привести к некорректной работе радиаторов.
- Очищайте радиаторы от пыли, особенно перед началом отопительного сезона.

- Не закрывайте приборы отопления, не сушите на них вещи и не снимайте экраны (кожухи) с приборов отопления.
- Поддерживайте температуру воздуха в квартире в отопительный период не ниже 18 °С.
- Когда отопительные приборы не используются, температура в квартире может снижаться до 15 °С.
- Не ставьте на приборы и трубопроводы отопления и не прислоняйте к ним тяжёлые вещи.
- Не заменяйте отопительные приборы, не добавляйте секции, не увеличивайте поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения Управляющей компании. Это может привести к разбалансировке всей системы отопления.
- Не снимайте и не заменяйте сильфонные компенсаторы, направляющие и неподвижные опоры, расположенные на стояках отопления. Это запрещено.
- Нельзя устанавливать систему теплоснабжения в конструкции стен, а также зашивать систему другим отделочным материалом.
- Нельзя устанавливать отопительные приборы, в том числе электрические, и прокладывать системы отопления на балконах и лоджиях.
- Нельзя устанавливать запорную арматуру на общедомовых стояках отопления.
- Нельзя монтировать систему подогрева полов от систем водяного отопления и горячего водоснабжения.
- Запрещено вмешиваться в работу общедомовой системы отопления: открывать/закрывать краны, менять настройку балансировочных клапанов, демонтировать арматуру или оборудование, спускать воду из системы, заходить в технические помещения.
- Переоборудовать системы отопления в квартире может только эксплуатирующая и другие специальные организации, которые вы можете привлечь с письменного разрешения Управляющей компании.
- Нельзя устанавливать полотенцесушители не предусмотренные проектом.

## Электроосвещение, электрооборудование

В коридоре квартиры находится квартирный электрощит (ЩК). В электрощите установлено устройство защитного отключения (УЗО), а также автоматы отключения, действующие на группы освещения, розеточной сети и отдельно для электроплиты.



Электрощит подлежит регулярному осмотру и проверке. Доверьте эту работу специалистам. Периодически проверяйте надёжность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При разрушении пластмассового корпуса автоматов и признаках подгорания автоматы нужно заменить. Также проверяйте состояние шин нулевого и заземляющего провода.

При любых признаках неисправностей не пытайтесь устранить их самостоятельно, это опасно! Незамедлительно подавайте заявку на ремонт в Управляющую компанию.

- Не используйте кухонные электроплиты для обогрева квартиры.
- Ремонтные и другие работы, нарушающие целостность стен и перекрытий, проводите с учётом скрытой прокладки кабелей – запросите исполнительные схемы в Управляющей компании. Обратите внимание, что в плинтусе и под ним может проходить проводка.
- Отключайте электропитание, приступая к ремонту электропроводки, розеток, выключателей, установке люстры и подключению других электроприборов.
- Подключать электроприборы (вытяжку, подсветку в кладовой или на кухне, светильники и др.) должны специалисты.
- Не используйте бытовые приборы, мощность подключения которых выше максимально допустимых нагрузок на квартиру.
- Не демонтируйте провода дополнительного уравнивания потенциалов (заземления) в туалетных и ванных комнатах – это может привести к удару током при пробое изоляции токоведущего проводника.
- Запрещено подключение электропитания вне электророзеток в квартире.
- Запрещено самостоятельно заменять автоматические выключатели, даже на те, что имеют аналогичные характеристики.

Провод дополнительного уравнивания потенциалов:



# Вентиляция и кондиционирование

- Квартира вентилируется через вытяжные отверстия вентиляционных каналов, расположенных в кухне, санузле и ванной комнате и через приточные клапаны в оконных блоках.
- Дополнительно проветривайте квартиру через форточки и регулируемые оконные створки.
- Не заклеивайте и не закрывайте вытяжные вентиляционные решётки. Не уменьшайте диаметр проходных отверстий вентиляции.
- Не меняйте конструкцию и не нарушайте целостность вентиляционного канала.
- Желательно проветривать кухню во время и после приготовления еды, все комнаты после влажной уборки, сушки вещей и других домашних дел, связанных с испарением воды и повышением влажности. Без притока свежего воздуха влажный воздух не удаляется и нарушается работа вентиляции и микроклимат в квартире. Возможно даже образование обратной тяги — притока воздуха через вентиляционную решётку из квартиры снизу или с улицы.

## Рекомендации по поддержанию оптимального температурно-влажностного режима и вентиляции в квартире:

- следите за чистотой уплотнительных резинок на окнах. Через 6 месяцев после установки окон пригласите специалиста отрегулировать блоки и прижимы;
- каждые 6 месяцев проверяйте оконные блоки и прижимы, прочищайте воздухозаборные решётки и диффузоры от скопившейся пыли;
- не устанавливайте электрические вентиляторы. Они перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу вентиляции;
- нельзя устанавливать кухонные зонты с выбросом воздуха в общедомовые вентиляционные каналы – такие системы предназначены для воздухообмена в квартире;
- можно устанавливать кухонные зонты, работающие по принципу рециркуляции – без подсоединения к общедомовым каналам;
- запрещено устройство вытяжной вентиляции с выбросом воздуха на фасад;
- дополнительную (приточную) систему вентиляции можно устанавливать только по проекту, согласованному с Управляющей компанией;
- любые работы, связанные с системой вентиляции, выполняйте с письменного разрешения Управляющей компании, с составлением актов выполненных работ;
- нельзя вмешиваться в работу общедомовой системы вентиляции: изменять регулировку дроссель-клапанов, демонтировать вентиляционные каналы, изменять их сечение, отключать вентиляционное оборудование, переносить каналы и оборудование в местах общего пользования.

Если нарушить вентиляцию и температурно-влажностный режим, в квартире может появиться конденсат, плесень на стенах и откосах, могут отслаиваться обои и шпаклёвочный слой, повредиться ламинат, межкомнатные двери и другие элементы отделки.

# Система кондиционирования воздуха.*

В квартирах возможна установка сплит-систем для кондиционирования воздуха (в некоторых случаях – мульти-сплит-систем или систем типа VRF):

- в каждой комнате и в кухне проложены фреонопроводы от выделенного места под наружный блок до предполагаемого места установки внутреннего блока (как правило, над дверным проемом);
- выделено место под установку внутреннего блока, куда подведены фреонопроводы, дренажные трубопроводы и электрические сети;
- в межкомнатных стенах проложены дренажные трубопроводы до стояка канализации в санузле или ванной комнате;
- в квартирном электрическом щите предусмотрен отдельный автомат.

При установке кондиционера необходимо дополнительно установить в щит независимый расцепитель, который отключит эту группу по сигналу от пожарной сигнализации.

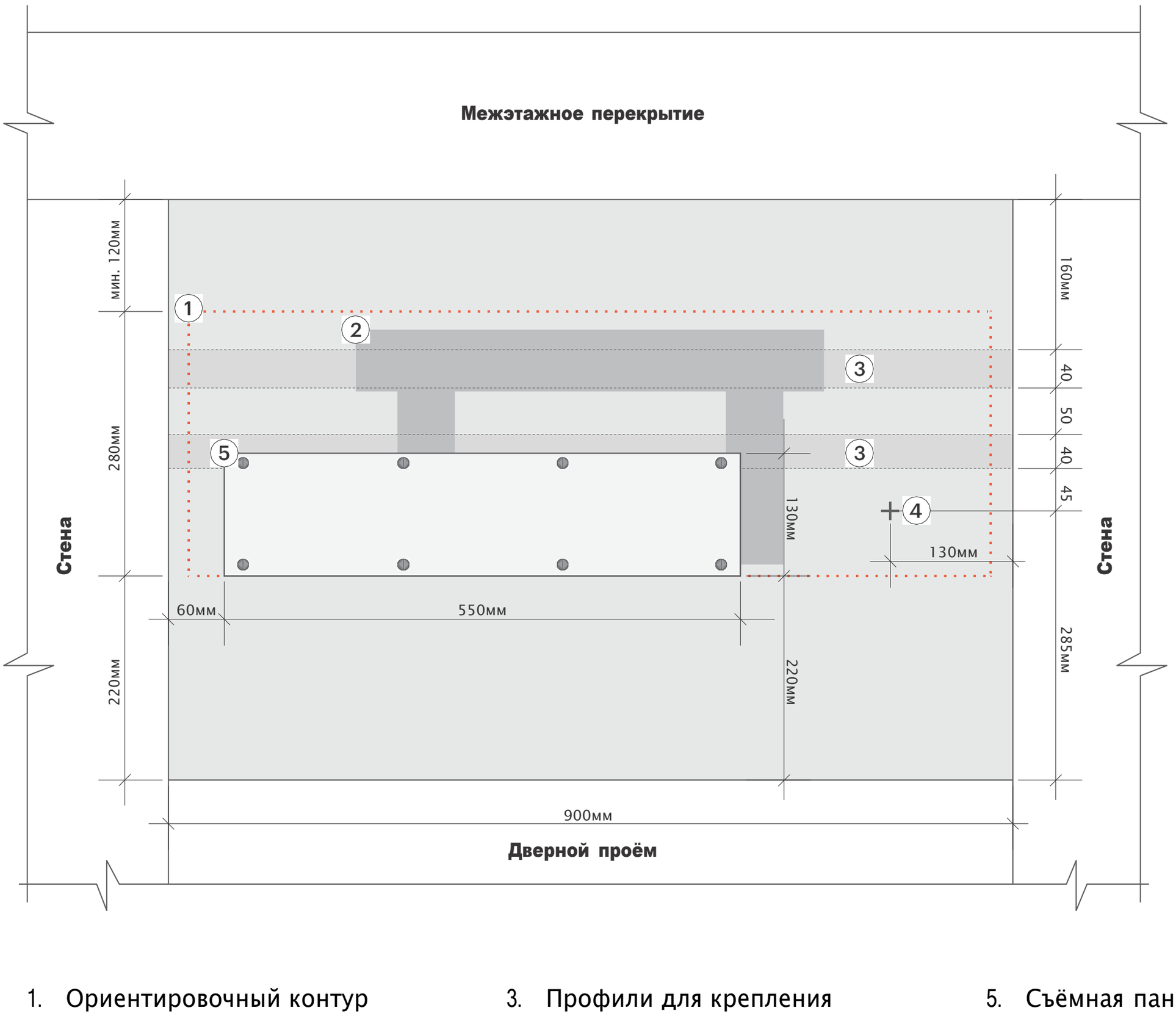
## Собственник сам покупает, устанавливает и подключает внутренний и наружный блоки кондиционера.

1. Самостоятельно определять место установки наружного блока нельзя.
2. Перед установкой наружного блока обратитесь в Управляющую компанию для уточнения места установки.
3. Запрещается устанавливать отвод конденсата от внутреннего блока кондиционера на фасад дома.
4. Нельзя проводить фреонопроводы из квартиры, не согласовав это с Управляющей компанией.
5. Нельзя штробить несущие стены или делать в них каналы любым другим способом.
6. Монтировать систему кондиционирования могут только специализированные организации после согласования проекта работ с Управляющей компанией.
7. Раз в год проводите сервисное обслуживание системы кондиционирования и проверяйте прочность креплений наружного блока.
8. При посторонних шумах в наружном блоке отключите систему кондиционирования и обратитесь в сервисную службу.
9. Запрещается проводить самостоятельно, без согласования с Управляющей компанией, любые работы в местах общего пользования.

* Описание может меняться в зависимости от проекта.

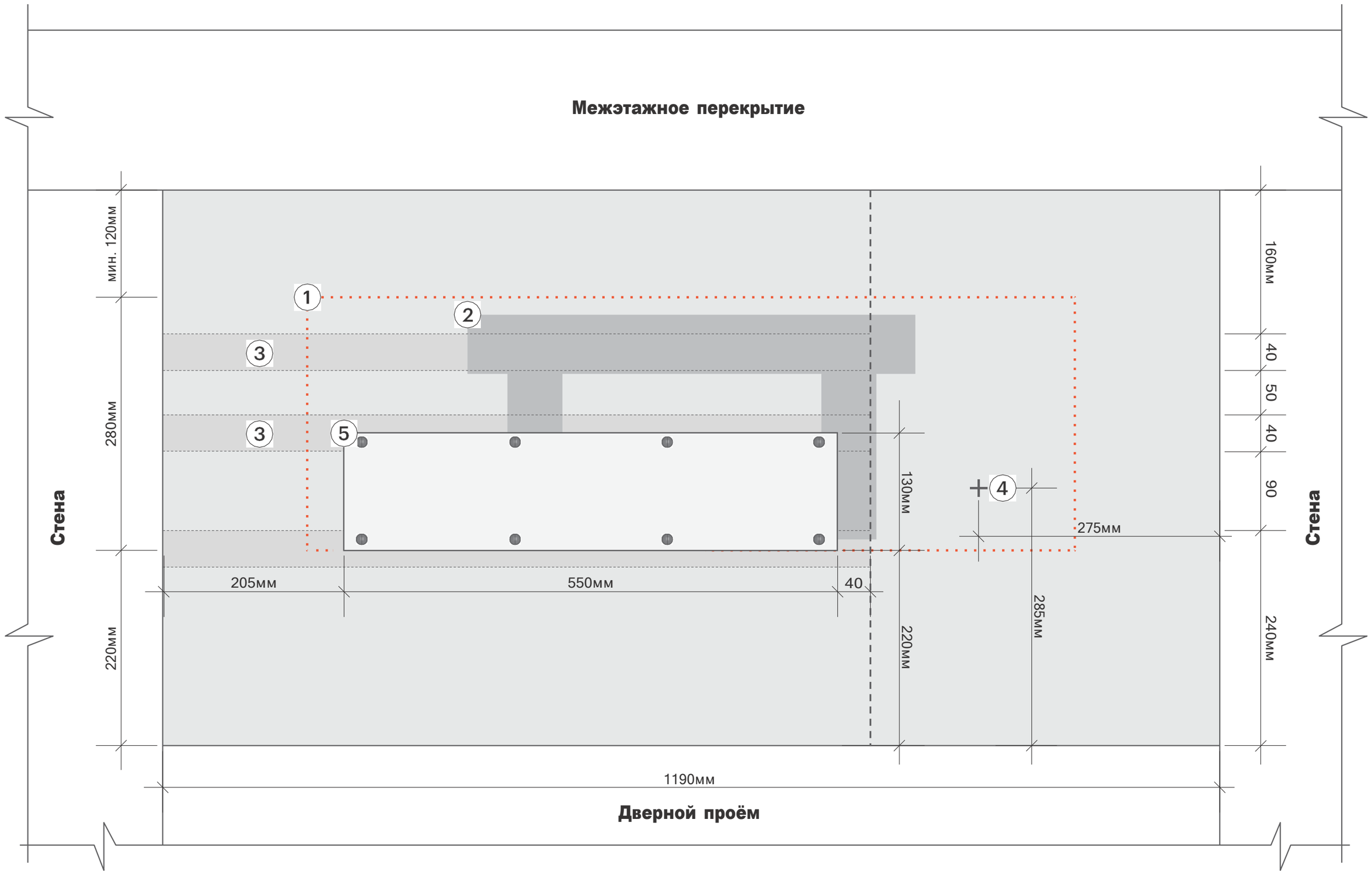
# Памятка жильцу для монтажа внутреннего блока кондиционера на перемычку

Монтаж на перемычку **900** мм



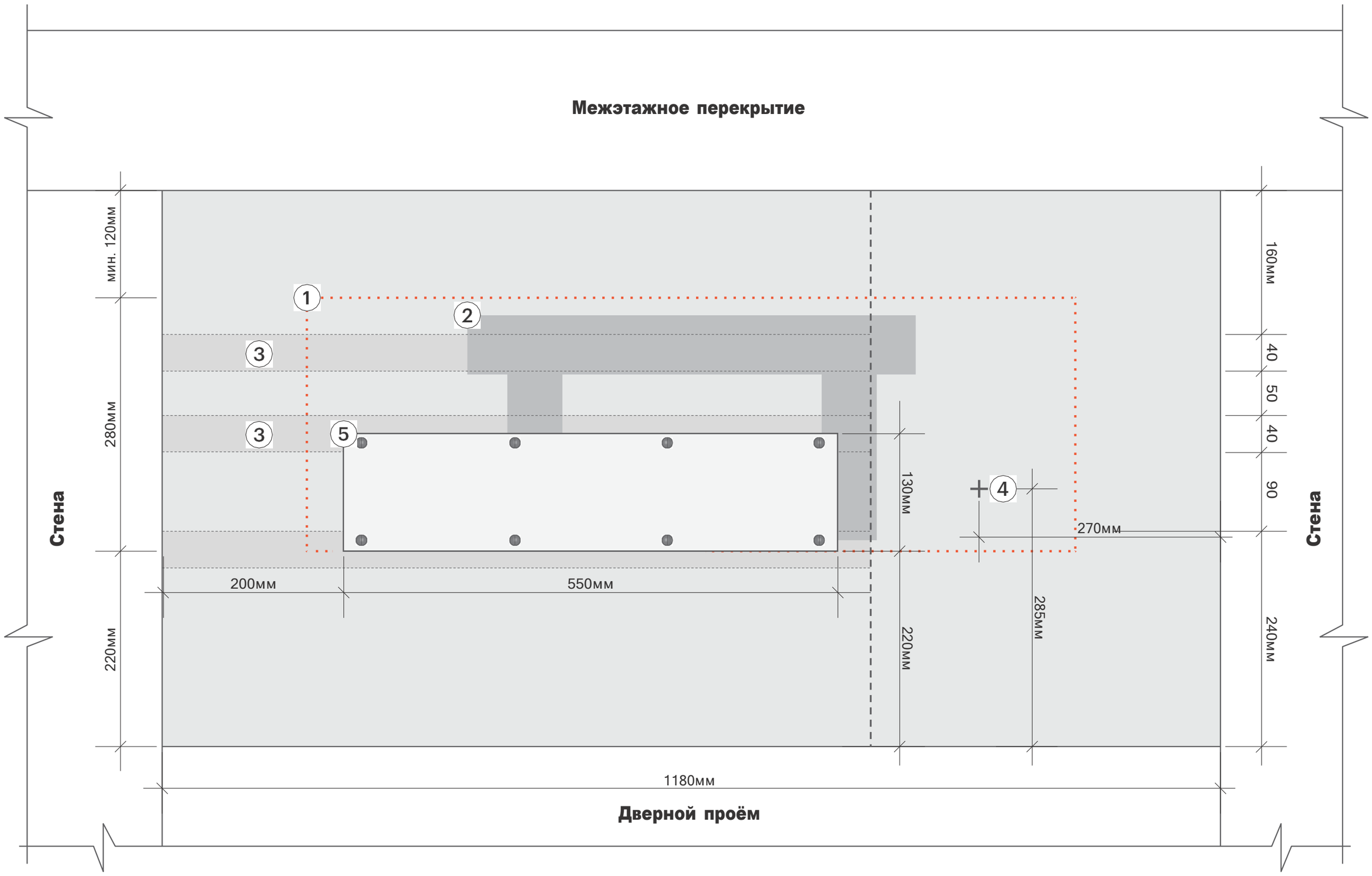

1. Ориентировочный контур внутреннего блока кондиционера
2. Монтажная пластина кондиционера
3. Профили для крепления монтажной пластины кондиционера
4. Вывод электричества
5. Съёмная панель для подключения кондиционера

# Монтаж на перемычку **1190** мм




1. Ориентировочный контур внутреннего блока кондиционера
2. Монтажная пластина кондиционера
3. Профили для крепления монтажной пластины кондиционера
4. Вывод электричества
5. Съёмная панель для подключения кондиционера

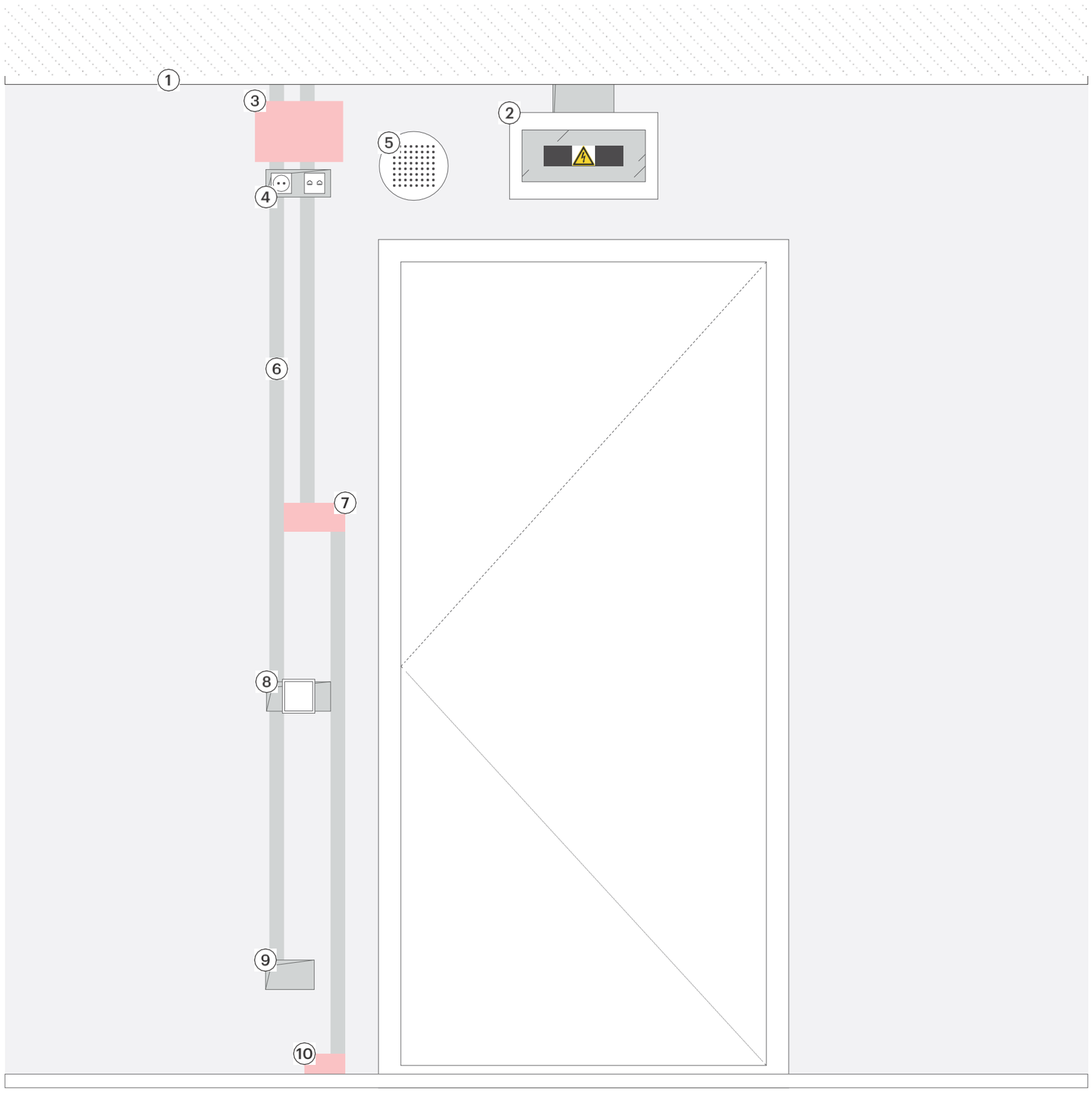
# Монтаж на перемычку **1190** мм




1. Ориентировочный контур внутреннего блока кондиционера
2. Монтажная пластина кондиционера
3. Профили для крепления монтажной пластины кондиционера
4. Вывод электричества
5. Съёмная панель для подключения кондиционера

# Сети связи

1. Следите за сохранностью слаботочных проводок и оконечных установочных приборов. При неполадке в слаботочной системе незамедлительно подавайте заявку на ремонт в Управляющую компанию.
2. Интернет:
   - в квартире предусмотрено место для WiFi-роутера;
   - роутер собственник приобретает самостоятельно;
   - кабельную разводку делает собственник за свой счёт.
3. Ответвитель для ТВ-разводки находится в нише на уровне пола рядом с дверью в квартиру (см. рис. 1). Разводку по квартире от ответвителя можно выполнить по специальной полости в плинтусе самостоятельно.
4. Вместо абонентского устройства домофона мы используем приложение для смартфона. Можно за свой счёт установить видеоустройство (планшет) по заявке в Управляющую компанию.
5. Стационарный телефон или проводное радио по вашей заявке подключает Управляющая компания по собственному тарифу.




1. Натяжной потолок
2. Электрический щиток
3. Место размещения Wi-Fi роутера
4. Блок розеток 220В/RJ-45
5. Речевой оповещатель
6. Кабельный канал внутри стены
7. Ниша под домофон
8. Выключатель освещения
9. Розетка 220В техническая
10. Ниша под ТВ ответвитель

Рис. 1.
Типовое расположение кабельных ниш и оконечного оборудования рядом с дверью в квартиру



# Гарантийные обязательства застройщика при эксплуатации квартиры/апартаментов

Сроки службы элементов отделки, инженерных систем, а также конструктивных изделий и элементов прописаны в ДДУ. Претензии к качеству работ и материалов рассматриваются отдельно. Гарантия на материалы и оборудование устанавливается изготовителем.

## Гарантия не распространяется:

1. на естественный износ и снижение эксплуатационных характеристик в конце срока использования;
2. на повреждения из-за неправильной эксплуатации имущества и помещений общего пользования;
3. на повреждения из-за неправильной установки собственником сантехники и бытовых приборов, а также их неправильного использования;
4. на поломку оборудования и элементов конструкции, принятых без претензий по акту приема-передачи квартиры или повреждённых жильцами при эксплуатации;
5. на аварии отопления, канализации, водопроводов, вентиляции и водостоков по вине жильцов.

## Гарантия на приборы учёта ресурсов: воды, электроэнергии и тепла.

После подписания акта приёма-передачи, собственник или его уполномоченное лицо получают документы на приборы учёта ресурсов — акты ввода в эксплуатацию и паспорта.

При неисправностях приборов учёта или необходимости замены батареек, нужно оставить заявку — в разделе «Замечания» личного кабинета ПИК. Если гарантийный случай будет подтверждён, прибор починят или заменят.

Гарантийный сервис ПИК взаимодействует с изготовителями приборов учёта только в период действия гарантии. Гарантийный срок отсчитывается с даты выпуска прибора, указанной в паспорте.

Когда гарантия заканчивается, собственник квартиры или его уполномоченный могут обратиться напрямую к изготовителю по паспорту изделия — реквизиты указаны в паспорте.

# Пожарная безопасность

Запрещено:

- снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартире во избежание поломки или сбоев автоматической пожарной сигнализации;
- использовать горючие (пожароопасные) материалы при внутренней отделке лоджий/балконов и хранить их на балконах или лоджиях.

Если вы запланировали ремонт, обязательно подайте в управляющую компанию заявку на временное отключение пожарных датчиков — так ложные срабатывания системы будут исключены.

Время от времени жильцам необходимо менять батарейки в пожарном извещателе.

На пожарном извещателе есть индикатор состояния:




- всё нормально – зелёный светодиод мигает каждые 10 секунд;
- тревога – красный светодиод мигает каждые 1 секунды;
- элемент питания разряжен – красный светодиод мигает каждые 10 секунд;
- резервный элемент питания разряжен – красный светодиод **дважды** мигает каждые 10 секунд.

Замена батареек в пожарном извещателе ИП **212-01:**

Как только элементы питания начали сигнализировать о низком заряде, замените все элементы питания. Батарейку резервного источника питания меняйте только после замены основной батарейки.



1. снимите извещатель с крепления, немного повернув его против часовой стрелки;




2. откройте извещатель – нажмите на боковой выступ корпуса и с небольшим усилием потяните за заднюю часть;




1. аккуратно извлеките основную батарейку и замените её на новую, соблюдая полярность. Контакты должны плотно прилегать к полюсам батарейки;




2. отверткой нажмите на язычок держателя резервной батарейки. Аккуратно извлеките её и замените на новую, соблюдая полярность;

1. закройте корпус извещателя, до щелчка надавив на заднюю крышку корпуса

2. убедитесь в переходе извещателя в рабочий режим. Зелёный светодиод должен мигать каждые 10 секунд;

1. проверьте напряжение питания и оцените качество связи на приборе. Информация на приборе обновится через 100 секунд.

# Санитарно-эпидемиологические требования

1. Содержите в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии. Не размещайте на балконах и лоджиях предметы тяжелее 20 килограммов.
2. Своевременно ремонтируйте жилые и подсобные помещения в квартире.
3. Не храните в квартире и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.
4. Не выполняйте в квартире работы и не совершайте действия, которые могут повредить конструкции помещений.
5. Не создавайте повышенный шум, вибрацию и не нарушайте нормальные условия проживания.

# Ремонтно-отделочные работы

Перед началом ремонта **обязательно** получите от Управляющей компании технические условия на проведение ремонтно-строительных работ, а также предоставьте проекты для согласования (см. пункт 4 «Требования к составу проектов для согласования с Управляющей компанией»).

Управляющая компания контролирует выполнение ремонта в соответствии с проектной документацией и регламентирующими документами. Подрядная организация, Собственник и Управляющая компания совместно подписывают акты выполненных работ.

## К перепланировке относятся:

- перенос и демонтаж перегородок;
- перенос, демонтаж и устройство дверных проёмов в несущих и ненесущих стенах (кроме межквартирных);
- замена и установка дополнительного инженерного оборудования (без переоборудования по всему зданию).

## К переустройству относятся:

- замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования;
- устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;
- перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов (кроме переноса радиаторов в застеклённые лоджии и балконы);
- демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих сетей при сохранении существующих стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации.

## К реконструкции относится:

- объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями;
- демонтаж или изменение материалов, пластики и цвета защитных ограждений;
- установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн, маркиз, козырьков, дополнительных отливов, другого инженерного или архитектурного оборудования);
- изменение материалов, пластики и цвета внешних конструкций.

## Запрещено:

- превышать максимальную эксплуатационную нагрузку на перекрытие для жилых помещений — 150 кг/м²;
- переоборудовать пол, изменять высоту стяжки;
- изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных проёмов и оконных блоков, а также защитных ограждений;
- увеличивать площадь квартиры за счёт квартирных холлов и присоединять балконы (лоджии) к жилой площади;
- сливать воду из системы отопления;
- изменять местоположение кухни, ванных комнат и санитарных узлов, размещать их над жилыми комнатами нижних квартир;
- сносить или ослаблять сечения, пробивать ниши, борозды и отверстия в силовых (несущих) элементах здания (колоннах, пилонах, монолитных стенах и перекрытиях), которые относятся к квартире и в объёме наружных стен;
- использовать в работе открытый огонь: газовые горелки, паяльные лампы и др.;
- устраивать горизонтальные штробы в монолитных участках стен, колонн и пилонов;
- устраивать в монолитных участках стен проёмы, ниши под электрощиты, шкафы, сейфы и иначе менять конструктив здания без согласованной проектной документации. Проект необходимо представить Управляющей компании.

# Подготовительные работы

1

Рекомендуется при замене входной двери в квартиру сохранить внешний вид наружной панели – поверхность гладкая, цвет RAL 9003.

2

Убедитесь, что материалы и оборудование, которые вы планируете использовать при ремонте, сертифицированы для Российской Федерации.

3

Перед началом основного ремонта в квартире установите унитаз и раковину и предъявите Управляющей компании соответствующий акт.

4

Собственник берёт ответственность за соблюдение техники безопасности своими работниками при проведении ремонта и за возможный материальный ущерб, причинённый зданию при проведении работ.

5

Газо- и электросварка возможна только с письменного разрешения и под контролем Управляющей компании, с соблюдением мер пожарной безопасности. Хранение сварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома **запрещено**.

6

При работе с водой нужно обеспечить защиту от протекания на нижние этажи.

7

Перевозить в лифте людей, мебель, сантехнику и отделочные материалы можно только в соответствии с его грузоподъёмностью.

8

При перевозке необходимо предусмотреть защиту лифта и мест общего пользования от повреждений.

9

Сыпучие материалы (в том числе штукатурка и плиточный клей) должны быть **дополнительно упакованы** в герметичные полиэтиленовые мешки.

Запрещено:

- прислонять строительные материалы к стенам в местах общего пользования;
- выбрасывать строительный мусор в мусоропровод, канализацию, и любой мусор — из окон;
- устанавливать на фасад лебёдки и другие аналогичные устройства для подъёма материала и уборки мусора.

Не складируйте строительные материалы и мусор на лестницах и в местах общего пользования – даже временно.

Строительный мусор нужно вывозить самостоятельно, контейнеры бытового крупногабаритного мусора (КГМ) во дворе не предназначены для строительных отходов.

Если при доставке строительных материалов и оборудования вы испачкали лифт и/или места общего пользования, необходимо сразу же сделать влажную уборку.

При пожаре из-за демонтажа системы пожарной безопасности в квартире вы несёте полную материальную и юридическую ответственность за причинённый ущерб как перед органами пожарного надзора, так и перед третьими лицами.

**Запрещено** подключать и сливать сточные воды к стояку, который предназначен для отвода конденсата от кондиционеров.

**Нельзя** проводить демонтаж, переустройство, снос, перенос, перекрытие (даже частичное) вентиляционных коробов, шахт и каналов (в том числе штробление). Собственник несёт материальную и юридическую ответственность за ущерб, причинённый третьим лицам. **Запрещено** сливать в бытовую канализацию остатки строительных растворов, красок, грунтовок и иных строительных смесей, жидкостей и материалов. Смеси застывают в горизонтальных участках канализации в подвале, что приводит к засору или разрыву канализации.

Собственник квартиры **будет нести ответственность** по закону за ущерб, причинённый зданию и третьим лицам при использовании бытовой канализации не по назначению.

При завершении ремонтно-отделочных работ необходимо передать исполнительную документацию по всем разделам проекта в Управляющую компанию.

Разрешённое время для строительно-монтажных / шумных работ в жилом доме:

- в рабочие дни – с 9:00 до 19:00, перерыв с 13:00 до 15:00;
- в субботу – с 10:00 до 18:00, перерыв с 13:00 до 15:00;
- в воскресенье и праздничные дни любые работы, доставки и разгрузки запрещены.

# Важно! Перед проведением ремонтных / отделочных работ в квартире, собственник обязан:

1

Принять квартиру по передаточному акту и/или зарегистрировать право собственности на квартиру.

2

Проверить у исполнителей ремонта наличие специальных разрешений, свидетельств, лицензий, допусков, регистрации на территории Российской Федерации, согласно действующему законодательству Российской Федерации.

3

Подписать с Управляющей компанией договор на вывоз строительного мусора либо предоставить договор на вывоз мусора, заключённый с другой организацией.

4

Предоставить в Управляющую компанию список исполнителей строительно-отделочных работ, с приложением копий паспортов и актуальных фотографий.

5

Написать заявление о начале ремонтных работ.

6

При необходимости оформить в Управляющей компании доверенность на лицо, имеющее право от имени собственника подавать заявления и совершать действия, связанные с ремонтом квартиры.

7

Предоставить проекты:

- электроснабжения;
- водоснабжения и канализации;
- отопления;
- вентиляции и кондиционирования;
- перепланировки и переустройства;
- или выдать гарантийное письмо о том, что в установленный срок эти проекты будут переданы Управляющей компании.

8

Заключить договор на технический контроль за выполнением строительных работ с организацией, имеющей соответствующие допуски, и предоставить копию договора в Управляющую компанию.

**9**

При выполнении ремонтно-строительных работ в Управляющую компанию необходимо своевременно представить:

- акты освидетельствования скрытых работ по устройству гидроизоляции и шумоизоляции пола;
- акты освидетельствования скрытых работ прокладки труб в полах и стенах;
- акты гидравлических испытаний систем водоснабжения и отопления;
- технический отчёт о проведении измерений и испытаний электроустановок (электротехническая лаборатория).

**10**

Собственник на время ремонта обязан оборудовать квартиру:

- ёмкостью (200-литровой бочкой) для отстоя использованных строительных растворов и/или их остатков;
- средствами первичного пожаротушения – не менее двух огнетушителей ОУ-3;
- аптечкой первой помощи;
- временным туалетом и умывальником.

**11**

Собственник квартиры обязан защитить на время ремонта полы и стены мест общего пользования на всём пути завоза/вывоза строительных материалов прочным защитным материалом (линолеумом, оргалитом или другими устойчивыми к истиранию и порезам/проколам материалами).

# Требования к составу проектов для согласования с Управляющей компанией

**Проект на проведение общестроительных работ. Раздел АР:**

- технический план застройщика;
- обмерный план квартиры с нанесёнными размерами;
- функциональный план зонирования квартиры с указанием комнат;
- план демонтажа и возведения перегородок с указанием используемых материалов;
- план выполнения стяжки в комнатах с указанием технологии и конструкции пола, включая шумоизоляцию и гидроизоляцию.

**Проект на проведение работ по системе отопления. Раздел Отопление (не требуется при замене радиаторов отопления через Управляющую компанию):**

- обмерный план квартиры с нанесёнными размерами;
- текущее расположение приборов отопления и трассировка;
- плановое расположение приборов отопления с указанием типа, тепловой мощности и трассировки.

**Проект на проведение работ по системе водоснабжения и водоотведения. Раздел ВК:**

- обмерный план квартиры с нанесёнными размерами;
- текущее расположение приборов сантехники и трассировки;
- плановое расположение приборов сантехники и трассировки.

**Проект на проведение работ по присоединению к электрическим сетям. Раздел ЭОМ (при изменении внутренней электроразводки):**

- обмерный план квартиры с нанесёнными размерами;
- принципиальная электрическая схема электрощита (однолинейная схема);
- план групповой сети освещения;
- план групповой распределительной сети;
- план дополнительной системы уравнивания потенциалов;
- план слаботочной сети.

Проект на проведение работ по пожарной сигнализации:

- обмерный план квартиры с нанесёнными размерами;
- текущее расположение приборов пожарной сигнализации;
- плановое расположение приборов пожарной сигнализации.

Проект на проведение работ по вентиляции и кондиционированию:

- обмерный план квартиры с нанесёнными размерами;
- текущее расположение приборов кондиционирования и трассировка;
- плановое расположение приборов кондиционирования с указанием типа, марки и указанием трассировки.

# Переустройство

## Переустройство системы отопления.

Выполняется только специализированной организацией:

1. при наличии проекта, согласованного со службой эксплуатации;
2. обученным и аттестованным персоналом.

Работы, связанные с переоборудованием системы отопления, должны выполняться эксплуатирующей организацией или специализированными организациями под контролем Управляющей компании, с составлением актов выполненных работ и, при необходимости, актов скрытых работ.

Запрещено:

- менять материалы стояков;
- устанавливать запорную арматуру на перемычках и стояках;
- выносить отопительные приборы на лоджии и балконы;
- переносить стояки, радиаторы отопления и приближать их к стенам;
- убирать стояки в стены;
- обустраивать подогрев полов от системы отопления;
- удлинять подводки к радиаторам и переносить (приближать к радиатору) перемычки;
- демонтировать гильзы стояков отопления в перекрытиях и перемычки на стояках.

Диаметр перемычки на стояке должен быть на «шаг» меньше диаметра стояка. Например, стояк 1" – перемычка 3/4". Мощность устанавливаемых радиаторов должна соответствовать проектным нагрузкам по конкретным стоякам. Информацию по нагрузкам возможно узнать у эксплуатирующей организации.

## Переустройство системы горячего и холодного водоснабжения.

Выполняется только специализированной организацией:

1. при наличии проекта, согласованного со службой эксплуатации;
2. обученным и аттестованным персоналом.

Запрещено:

- менять материалы стояков;
- устанавливать запорную арматуру на стояках водоснабжения;
- переносить магистральные стояки и приближать их к стенам;
- убирать стояки водоснабжения в стены;
- обустраивать подогрев полов от системы горячего водоснабжения;
- демонтировать счётчики воды, установленные на вводе труб в квартиру.

Для сервисного обслуживания внутриквартирной системы водоснабжения и устранения аварийных ситуаций должен быть предусмотрен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам в техническом шкафу и в зашивках стен квартиры.

Размер окна в техническом шкафу должен быть достаточным для замены и обслуживания любого соединения, шарового крана или стояка, находящихся внутри.

## Переустройство системы водоотведения и канализации

Выполняется только специализированной организацией:

1. при наличии проекта, согласованного со службой эксплуатации;
2. обученным и аттестованным персоналом.

Запрещено:

- менять материалы стояков канализации;
- переносить стояки канализации;
- выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах;
- устанавливать канализационные трубы с контруклоном;
- выполнять разводку трубопроводов из разных материалов (ПВХ, чугун и др.);
- переносить стояки ливневой канализации;
- менять предусмотренные проектом акриловые/стальные ванны на ванны типа «джакузи» большего объёма без пересчёта несущей способности перекрытия.

Места врезок и прочисток должны обеспечивать беспрепятственный доступ специалистов эксплуатирующей организации. Размер технического окна должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения.

## Обустройство тёплых полов

Выполняется только специализированной организацией:

1. при наличии проекта, согласованного со службой эксплуатации;
2. обученным и аттестованным персоналом.

Запрещено:

- обустраивать тёплые полы от системы горячего водоснабжения и отопления;
- проводить газо- и электросварочные работы без согласования с Управляющей компанией.

## Сварочные работы

Выполняются только специализированной организацией:

1. при наличии проекта, согласованного со службой эксплуатации;
2. в присутствии ответственного лица от организации, отвечающей за производство сварочных работ;
3. обученным и аттестованным персоналом;
4. при полном соблюдении мер по технике безопасности и пожарной безопасности.

Нельзя *хранить газосварочное оборудование в доме или на придомовой территории.*

## Переустройство системы электроснабжения

Выполняется только специализированной организацией:

1. при наличии проекта, согласованного со службой эксплуатации;
2. обученным и аттестованным персоналом;
3. не превышая проектную электрическую мощность на квартиру.

При увеличении электрической нагрузки на квартиру проект необходимо согласовать со службой эксплуатации, местным поставщиком электроэнергии и энергосбытовой организацией.

## Обустройство гидроизоляции и бетонной стяжки

Выполняется только специализированной организацией:

1. при наличии проекта, согласованного со службой эксплуатации;
2. обученным и аттестованным персоналом.

Запрещено:

- *увеличивать нагрузку на межэтажные перекрытия, нарушая проектные нагрузки;*
- *при использовании пропана хранить баллоны в доме и на придомовой территории;*
- *проводить работы без соблюдения техники безопасности и пожарной безопасности;*
- *допускать протечки на нижние этажи.*

При укладке гидроизоляции необходимо завести гидроизоляционный ковёр на стены минимум на 100 мм, а на швы нанести гидрофобный материал (например мастику тиоколовую).

## Замена оконных рам, остекление балконов и обустройство любых других наружных (фасадных) конструкций

Выполняется только специализированной организацией:

1. при наличии проекта, согласованного со службой эксплуатации;
2. обученным и аттестованным персоналом.

Запрещено:

- изменять размеры и цвет наружных оконных и балконных блоков;
- устанавливать кондиционеры (вне предусмотренных Проектом корзин), антенны, спутниковые тарелки и другое оборудование на фасаде;
- выводить конденсат на улицу;
- устанавливать решётки на окна.

## Любые работы, связанные с использованием общедомовых коммуникаций (подключение, врезка, другое переустройство), которые их меняют или могут привести к изменениям в параметрах и / или отразиться на качестве их функционирования

Выполняются только специализированной организацией:

1. при наличии согласованного проекта;
2. после согласования с эксплуатирующей организацией;
3. обученным и аттестованным персоналом.

## Любые работы, связанные с изменением эксплуатационных свойств помещений, их предназначения, а также изменение технических показателей и свойств несущих конструкций

Выполняются только специализированной организацией:

1. при наличии согласованного проекта;
2. после согласования с эксплуатирующей организацией;
3. обученным и аттестованным персоналом.

Запрещено:

- присоединять к жилой части квартиры лоджии и балконы путём разборки частей наружных стен; площади квартирного холла к квартире;
- увеличивать площадь санузлов и ванных комнат за счёт площади комнат и кухни.

Для согласования перепланировки квартиры нужно предоставить проект перепланировки в Управляющую компанию.

## Скрытые работы, которые не могут быть предъявлены по окончании ремонта

Собственник квартиры обязан в ходе выполнения работ поэтапно предъявлять их автору проекта и представителю Управляющей компании, о чём должен быть составлен акт скрытых работ.

Работы можно выполнять только:

1. при наличии проекта, согласованного со службой эксплуатации;
2. с привлечением организаций со всеми необходимыми разрешениями;
3. обученным и аттестованным персоналом.

Пожалуйста, соблюдайте эти правила. За их нарушение собственник квартиры будет нести ответственность, установленную законодательством РФ.

# Приложение №1

Каталог материалов и иных изделий, применяемых при производстве отделочных работ в квартире есть в разделе «Документы» личного кабинета.

Чтобы ознакомиться, перейдите по **ссылке**

Документ будет в разделе «Документы по объекту», в нём вам надо будет выбрать подраздел «Строительные документы по объекту».