

1&3
СЕРВИС

Инструкция по эксплуатации квартиры



МИХАЙЛОВСКИЙ ДОМ 1
парк-квартал



Поздравляем вас с получением ключей от вашего нового дома. Теперь вы отвечаете за сохранность систем в квартире. Инфраструктура и инженерные системы прослужат долго при их правильном и бережном использовании.

Для вашего удобства **1&3 СЕРВИС** подготовил руководство к действию: что делать, чтобы ремонт прошел благополучно и без форс-мажоров. Сохраните инструкцию и покажите её вашему прорабу перед началом строительных работ.

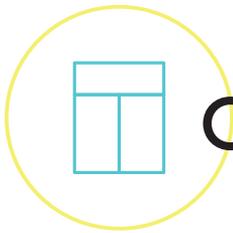
Управляющая организация — ООО «1&3 Сервис»

1&3
СЕРВИС

ул. Пушкина 61/2
+7 (3822) 909-001
пн-пт: с 8⁰⁰ до 17⁰⁰

Содержание

Окна и лоджии	3
Двери	8
Система отопления	9
Водоснабжение и канализация	10
Вентиляция	12
Электрика	14
Системы связи и безопасности	16
Пожарная безопасность	17
Перепланировка	19
Гарантийные обязательства	21



Окна и лоджии

Окна

■ Окна VEKA

■ Пятикамерный профиль ПВХ,
двухкамерный стеклопакет

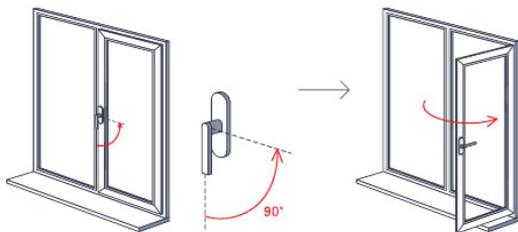
■ Функция микропроветривания

Гарантийное обслуживание — 60 месяцев.

При наступлении гарантийного случая свяжитесь с производителем по контактными данным в прилагающемся сертификате.

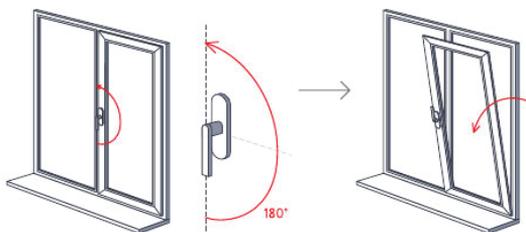
Открывайте окно правильно

Поворачивайте ручку только при закрытой створке.



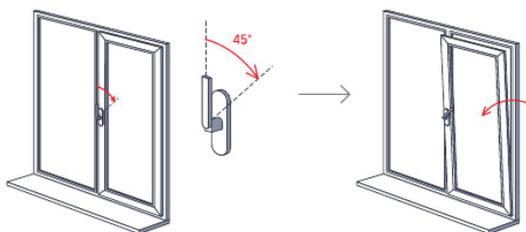
Режим открывания: поверните ручку на 90° в горизонтальное положение. Придерживайте створку рукой. Потяните ручку на себя.

Закреть окно из открытого положения: створку окна прижмите рукой к раме. Затем поверните ручку в положение «Закрото».



Режим проветривания: поверните ручку из закрытого положения на 180° вверх. Плавно потяните ручку на себя, придерживая створку второй рукой.

Закреть окно из положения проветривания: двумя руками прижмите створку к раме. Поверните ручку в положение «Закрото».



Режим микропроветривания: прижмите створку к оконной раме, поверните ручку из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45° . Зазор между окном и створкой составит 5-10 мм.

Соблюдаем

- ✓ Регулярно смазываем подвижные элементы фурнитуры.
- ✓ Проводим очистку водоотводящих отверстий от грязи.
- ✓ Осматриваем и очищаем резиновые уплотнители, крепежные элементы.
- ✓ При необходимости устанавливаем москитные сетки для защиты от насекомых (цвет обрамления москитных сеток: RAL 7021 — графит).

Не допускаем

- ✗ Механического воздействия на стеклопакеты и ПВХ-профиль.
- ✗ Зазора в зоне притвора между уплотнением створки и коробкой при закрытии окна.
- ✗ Открытые створки окон на длительный срок в холодное время года.

Лоджии

Лоджии в вашем доме — это неотапливаемые холодные нежилые помещения, которые:

- 1 служат для защиты от пыли, транспортного шума и ветра
- 2 имеют конструкции остекления из алюминиевого профиля



Именно в лоджиях предусмотрены специальные места для крепления внешнего блока кондиционера. **Размещать внешний блок кондиционера на фасаде дома запрещено!** Внешний вид дома защищает паспорт фасада, любые изменения архитектурного облика здания и его благоустройства строго регламентированы.

Запрещается

- ✗ Самовольно демонтировать и изменять конструкции ограждений лоджий и помещений.
- ✗ Нагружать конструкции остекления, помещать между створкой и рамой посторонние предметы.
- ✗ Размещать вблизи конструкций источники тепла, способные вызвать коробление алюминиевого профиля.
- ✗ Производить монтаж дополнительных приборов отопления или системы отопления в лоджиях.

Открытие створки осуществляется путём надавливания на ручку и дальнейшего ее поворота.

Рекомендуется

- ✓ Производить ревизию всех узлов фурнитуры, надежности крепления, проверку работоспособности, смазку — не реже двух раз в год.
- ✓ Избегать резкого соударения створки и рамы конструкции остекления при закрытии.
- ✓ При проведении ремонтных работ остекление защищать пленкой, плотно закрывать створки, чтобы не повредить механизм и уплотнители.
- ✓ Контролировать конденсацию влаги на поверхностях стеклопакетов или профиля (см. таблицу):

Возможная причина повышенной влажности воздуха

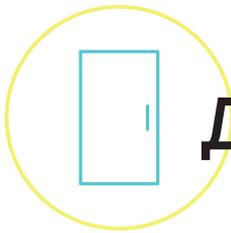
- проведение ремонта в квартире
- приготовление пищи
- стирка и сушка белья
- наличие большого количества комнатных растений
- недостаточная работа естественной вентиляции

Варианты снижения конденсатообразования

- регулярное проветривание помещений
- проверка и отладка вытяжной вентиляции
- открытие приборов отопления для обеспечения свободной циркуляции воздуха в помещениях

✓ Производить регулярную очистку остекления (см. таблицу):

Элемент остекления	Уход
<ul style="list-style-type: none">• Стеклопакет	<ul style="list-style-type: none">• мыть мыльным раствором или специальными моющими средствами, не содержащими растворителей, кислот или абразивных веществ
<ul style="list-style-type: none">• ПВХ – профиль	<ul style="list-style-type: none">• защищать от любых механических воздействий, способных нарушить его герметичность• использовать специальные средства по уходу с регенерирующими свойствами• использовать средства для смазки фурнитуры• использовать средства на базе силикона по уходу за резиновыми уплотнителями 2 раза в год
<ul style="list-style-type: none">• Алюминиевая конструкция лоджии	<ul style="list-style-type: none">• мыть мыльным (слабощелочным) раствором по мере загрязнения
<ul style="list-style-type: none">• Фурнитура конструкций	<ul style="list-style-type: none">• предохранять от загрязнения или окрашивания• смазывать все движущие составные части маслом, не содержащим смол и кислот (технический вазелин или машинное масло)• не применять чистящие средства, нарушающие антикоррозийное покрытие фурнитуры



Двери

Усиленная дверь прослужит долго и выдержит 500 000 циклов открывания/закрывания.

Изготовителем предусмотрена наиболее оптимальная степень открывания дверей — не более 120°.

Гарантийное обслуживание — 12 месяцев.

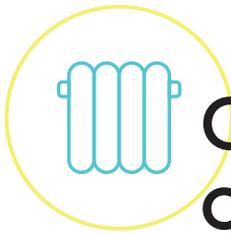
При наступлении гарантийного случая свяжитесь с производителем по контактному данным в прилагающемся сертификате.

Избегайте ситуаций, при которых можно повредить дверь:

- ✗ Не закрывайте дверь при выдвинутых ригелях.
- ✗ Не поворачивайте ручку при открывании и закрывании замков ключом.
- ✗ Не эксплуатируйте ручку замка при ослабленном стопорном винте — это может привести к ее поломке.
- ✗ Не распахивайте дверь с применением механических усилий — возможно повреждение шарнирной конструкции двери.

Рекомендуется

- ✓ Регулярная очистка. Очистите поверхность тканью с использованием обычных моющих средств, не содержащих абразивных материалов и агрессивных компонентов, затем протрите насухо. Не используйте при чистке металлические или пластиковые скребки.
- ✓ Уход за деталями. Раз в 4 месяца смазывайте шарнирные навесы и все подвижные элементы замка. Также регулярно обрабатывайте силиконовой смазкой резиновый уплотнитель двери.



Система ОТОПЛЕНИЯ

Стальные панельные радиаторы отопления Oasis pro имеют автоматические терморегуляторы, которые позволяют оптимально настроить необходимый уровень комфорта температуры.

Горизонтальная разводка отопления выполнена из сшитого полиэтилена Uronog и находится в защитной гофротрубе, расположенной в конструкции пола. Срок службы не менее 50 лет.

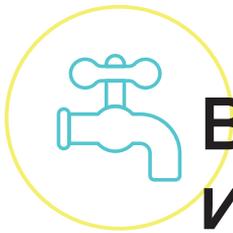
На каждом этаже в коридоре располагаются счетчик тепла на каждую квартиру и запорно-регулирующая арматура для индивидуальной настройки системы.

Соблюдаем

- ✓ В отопительный период необходимо регулярно протирать радиаторы тканевой салфеткой с использованием слабого мыльного раствора.
- ✓ Перед началом отопительного сезона проверять отсутствие воздушных пробок в радиаторах, которые могут негативно влиять на их теплоотдачу. Для устранения воздушных пробок необходимо обратиться в управляющую организацию **1&3 СЕРВИС**.
- ✓ Не перекрывать отопление в квартире. В случае длительного отсутствия в помещении выставить терморегулятор радиатора в положение «Снежинка» — режим минимального протока теплоносителя.

Запрещается

- ✗ Сверлить и штробить стяжку пола в «защитных зонах» трубопроводов — трассировку трубопроводов системы отопления предоставляет управляющая организация.
- ✗ Монтировать дополнительные или менять существующие радиаторы, изменять схемы обвязки радиаторов и диаметр подводок без согласования с управляющей организацией.
- ✗ Монтировать систему отопления в лоджиях.



Водоснабжение и канализация

Отводные трубопроводы в квартиры выполнены из сшитого полиэтилена Uronog и находятся в защитной гофротрубе, расположенной в конструкции пола. Срок службы не менее 50 лет.

На каждом этаже в техническом помещении расположены коллекторные узлы с приборами учета холодной и горячей воды на каждую квартиру, там же находятся запорная арматура. Перед приборами учета холодной и горячей воды находятся редукционные регуляторы давления «После себя».

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто, с открытыми стояками в санузлах и кухнях, доступна для обслуживания. Прочистка в случае засора производится через ревизии подвонок — через прочистки и сифоны.

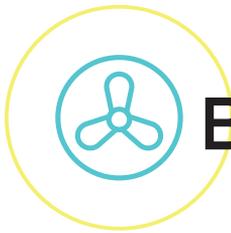
После гарантийного срока собственник проводит профилактическое и сервисное обслуживание 2 раза в год самостоятельно.

Рекомендуется

- ✓ Беречь сантехнику и открыто-проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок.
- ✓ Оперативно ремонтировать поломку сантехники и сантехнической арматуры.
- ✓ Не пользоваться сантехникой при засоре канализационной сети.
- ✓ Перекрывать краны на подаче холодного и горячего водоснабжения при длительном отсутствии.
- ✓ Открывать шаровые краны на полный ход во избежание повреждения уплотняющих прокладок.
- ✓ Оперативно сообщать в управляющую организацию обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, которые могут повлечь ущерб для собственников соседних помещений.

Запрещается

- ✗ Слив в канализацию строительных растворов, любых легковоспламеняющихся жидкостей и кислот.
- ✗ Выброс в унитаз строительного мусора, бытового мусора и других не растворимых в воде предметов.
- ✗ Обогрев полов в помещениях от систем горячего водоснабжения.
- ✗ Демонтаж заземляющих устройств от сантехнических бытовых приборов.
- ✗ Прочистка засоров полиэтиленовых канализационных труб без специального инструмента.
- ✗ Самостоятельное изменение настроек клапана редуционного регулятора давления «После себя».



Вентиляция

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30-45%, оптимальная температура помещения должна быть не ниже 20-21°C – именно при этих показателях достигается наилучшее состояние комфорта.

Для исправной работы вентиляции рекомендуется

- ✓ Проветривать квартиру: естественная вентиляция работает правильно, когда есть приток воздуха.
- ✓ Повернуть приточный клапан вентиляции в положение «открыто»: это необходимо из-за активного высыхания строительных конструкций и отделочных материалов в доме.
- ✓ Регулировать приток воздуха поворотом регулятора на корпусе клапана инфильтрации, установленного на наружной стене в жилых помещениях.
- ✓ Дополнительно проветривать помещение при сушке мокрого белья внутри жилых помещений, активном приготовлении пищи на кухне, ремонтных работах и т.п.
- ✗ Не рекомендуется заклеивать вытяжные вентиляционные решетки, перекрывать их мебелью и т.п.

Запрещается

- ✗ Изменять схему вентиляции, нарушать целостность и уменьшать вентиляционные каналы.
- ✗ Перекрывать вентиляционные решетки натяжным потолком.
- ✗ Нарушать обеспечение естественной вентиляции кухни при неработающей кухонной вытяжке.

Проветриваем квартиру

- ☉ утром, днём, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии
- ☉ непрерывно в течение дня в режиме микропроветривания
- ☉ непрерывно в течение дня через приточный клапан
- ☉ непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте
- ☉ длительно после купания, влажной уборки, ремонта
- ☉ проветриваем квартиру даже в отопительный период



Электрика

В этажных электрощитах находятся вводные автоматические выключатели (63А), многотарифные счетчики электроэнергии «Пульсар». В квартире установлен электрощиток, в котором находятся: двухполюсный вводной автомат (63А), автоматы защиты групповых линий и устройство защитного отключения.

Электроэнергия поступает в квартиру через кабель ВВГнг(А)-LS-3х10 мм². От квартирного щитка в квартиру вводятся от 4 до 6 групп. В пределах квартир электропроводка проложена скрыто в слое штукатурки и в конструкции перекрытия в ПВХ трубах.

Для питания квартир и внутриквартирной разводки используются

Линия питания	Автоматический выключатель/кабель
• Электроплита	• 32А, кабель ВВГнг(А)-LS-3х6 мм ²
• Освещение	• 16А, кабель ВВГнг(А)-LS-3х1,5 мм ²
• Бытовые розетки	• 16А, кабель ВВГнг(А)-LS-3х2,5 мм ²
• Электрзвонок	• ВВГнг(А)-LS-2х1,5 мм ²

Для электробезопасности при повреждении изоляции предусматривается защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение электроэнергии.

В ванных комнатах предусмотрена дополнительная система уравнивания потенциалов, за счет прокладки кабеля ВВГнг-LS-1х6,0 мм² от этажных щитков.

Рекомендуется

- ✓ Использовать бытовые электроприборы и оборудование с пределом мощности до 8,5 кВт (в зависимости от площади квартиры). Учитывайте мощность бытовой техники при покупке.

Запрещается

- × Сверлить и штробить стены на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки.
- × Ремонтировать электропроводку, розетки, выключатели и другое электрическое оборудование при включенном электропитании.



Системы связи и безопасности

Домофон

Обеспечивает контроль доступа через входные двери с дистанционным управлением из квартир. Видеодомофон обеспечивает прямую видеосвязь подъездной входной двери с любой квартирой.

Каждому собственнику выдаются 2 ключа для открывания электромагнитного замка входной двери бесплатно. В офисе управляющей организации можно приобрести дополнительные. Для подключения видеодомофона обратитесь в управляющую организацию.

Видеонаблюдение

По периметру дома, на закрытом паркинге, в холлах, лифтах, кладовых установлены камеры для видеонаблюдения и круглосуточного контроля ситуации, записи текущей обстановки, с достаточной глубиной архива.

Интернет и телекоммуникации

Услуги широкополосного доступа в Интернет, интерактивного телевидения предоставляет провайдер цифровых услуг и сервисов — Ростелеком.



Пожарная безопасность

Для защиты от проникновения огня в доме установлены противопожарные двери, использованы специализированные негорючие материалы отделки. Предусмотрены пути безопасной эвакуации людей при пожаре.

В нежилых помещениях, закрытом паркинге расположен противопожарный водопровод с пожарными кранами и рукавами. Противопожарные муфты между перекрытиями каждого этажа в местах прохода канализационных стояков.

В паркинге проложена система автоматической пожарной сигнализации с общеобменной и противодымной вентиляцией, а также система пожаротушения.

Квартиры имеют автономные пожарные извещатели, которые при срабатывании звуковым сигналом сообщают о возгорании с появлением дыма.

Рекомендуется

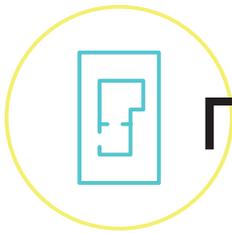
- ✓ Заменять элементы питания в автономных извещателях в квартирах незамедлительно после их разрядки. При разряженном элементе питания автономный извещатель начинает подавать ложные звуковые сигналы высокой тональности через определенный интервал времени.

Запрещается

- × Демонтировать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в помещениях.
- × Загромождать пути эвакуации при пожаре (коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы) и другие места общего пользования.
- × Использовать открытый огонь в лоджиях, в частности для приготовления блюд на мангалах, барбекю и т.п.
- × Загромождать лоджии, особенно легковоспламеняющимися материалами. Лоджии — один из путей эвакуации при пожаре.
- × Хранить в кладовых легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, пожаровзрывоопасные вещества и материалы.
- × Курить в местах общего пользования, лифтах, под окнами, в непосредственной близости от входа в подъезд, на детских и спортивных площадках.

! При обнаружении пожара или признаков горения в помещении (задымление, запах гари, повышение температуры воздуха и др.) необходимо:

- 1 Немедленно позвонить в пожарную охрану по номеру 101 или 112, представиться и сообщить адрес и места возникновения пожара.
- 2 Эвакуировать людей, а если угрозы жизни и здоровью людей нет, то попытаться самостоятельно потушить пожар в начальной стадии.
- 3 Покинуть опасную зону в случае распространения огня.



Перепланировка



Внешний вид дома защищает паспорт фасада, любые изменения архитектурного облика здания и его благоустройства строго регламентированы. Размещать внешний блок кондиционера на фасаде дома запрещено!



Места для их крепления предусмотрены в лоджиях.

Запрещается

- × Самостоятельно проводить реконструкцию, ремонт, окраску фасада дома.
- × Размещать внешний блок кондиционера на фасадах.



Перепланировка, реконструкция или внесение изменений квартиры (в т.ч. лоджий) по архитектурно-строительной части и внутридомовым инженерным сетям **требует согласования с управляющей организацией.**



Самовольные переустройство или перепланировка квартиры грозят штрафом.

Запрещается

- × Изменять размеры, конфигурации дверных и оконных заполнений.
- × Сносить, пересекать коммуникациями и сужать вентиляционные каналы.
- × Сносить или перестраивать несущие конструкции: стены, колонны, вентиляционные шахты.



Необходимо согласовывать с управляющей организацией

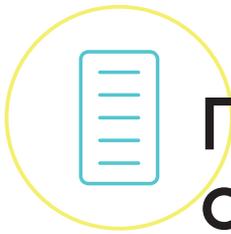
- ✓ **Перепланировку квартиры:**
перенос, полный или частичный демонтаж перегородок;
перенос и устройство новых дверных проемов;
устройство дополнительных кухонь и санузлов;
расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений и т.п.
- ✓ **Переоборудование квартиры:**
переоснащение и устройство туалетов, ванных комнат,
в местах, не предусмотренных проектом;
прокладку новых или замена существующих трубопроводов;
перенос электрических сетей.
- ✓ **Отключение инженерных систем и коммуникаций от общедомовой системы.**
- ✓ **Монтаж теле-видео- и климатического оборудования.**

Во время ремонтных работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ в квартиру или нежилое помещение работникам управляющей организации для контроля состояния несущих и ограждающих элементов конструкции многоквартирного дома, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, электро-снабжения, пожарной сигнализации.

Для согласования любых изменений
свяжитесь с управляющей организацией

1&3
СЕРВИС

ул. Пушкина 61/2
+7 (3822) 909-001
пн-пт: с 8⁰⁰ до 17⁰⁰



Гарантийные обязательства

Распространяются на следующие виды работ:

- Наружные отделочные работы.
- Внутренние отделочные работы.
- Внутренние инженерные системы и оборудование.
- Наружные сети электроснабжения.
- Наружные сети водопровода и канализации.
- Наружные сети теплоснабжения.
- Благоустройство территории.

Гарантийные случаи рассматриваются индивидуально по заявлению о выявленных недостатках качества объекта через составление акта о признании/непризнании обнаруженных недостатках гарантийным случаем. В период действия гарантийного срока устранение производится безвозмездно.

Гарантии не распространяются на выполненные работы при их ненадлежащей эксплуатации, при этом в отношении остальной части результатов работ гарантии не прекращаются.

Усадочные трещины

Результат температурных деформаций или усадочных явлений в местах стыков колонн и перекрытий с кладкой, над дверными и оконными проемами. Это нормальная работа конструкции, ситуация возможна на протяжении любого периода эксплуатации.

Рекомендуется

- ✓ Незначительные трещины обработать проволочными щетками, очистить поверхность, затереть гипсовой смесью (стены в сухих помещениях квартиры), цементнополимерным раствором (бетонные конструкции и полы, стены ванных комнат). После — выполнить финишную отделку.
- ✓ При наличии «волосяных трещин» — произвести вторичную окраску стен.



Чек-лист профилактики неисправностей

	Осень 2022	Весна 2023	Осень 2023	Весна 2024	Осень 2024	Весна 2025
Окна						
Проверить надежность крепления фурнитуры. При необходимости подтянуть шурупы, выполнить регулировку.						
Очистить механизмы от пыли и грязи, заменить поврежденные и изношенные детали.						
Смазать подвижные детали и места запоров поворотной фурнитуры маслом без кислот и смол.						
Очистить окна и подоконники с помощью мягкой ткани, мыльного раствора и моющих средств для пластика.						
Очистить водоотводящий канал, который выводит скапливающуюся внутри окна влагу.						
Осмотреть и очистить резиновые уплотнители.						
Дверь						
Смазать все подвижные элементы двери.						
Обработать силиконовой смазкой резиновый уплотнитель двери.						
Подтянуть стопорный винт ручки замка.						
Радиатор						
Очистить от пыли.						
Водоснабжение						
Проверить исправность резьбовых соединений водоснабжения, отопления и канализации, запорной арматуры.						

Контакты управляющей организации

Незамедлительно сообщайте управляющей организации о неисправности инженерных сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

Управляющая организация — ООО «1&3 Сервис»

1&3
СЕРВИС

ул. Пушкина 61/2
+7 (3822) 909-001
пн-пт: с 8⁰⁰ до 17⁰⁰