

Приложение №04

К договору подряда на строительство _____ от _____

ИНСТРУКЦИЯ
ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА.

Правильная эксплуатация жилого дома – прямая обязанность владельца дома, периодичность, виды работ и необходимые мероприятия содержатся в документе: «Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда (утверждены постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170). Чтобы Ваш дом оставался таким же комфортным и практичным долгие годы, необходимо поддерживать помещения в надлежащем состоянии и не допускать бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать правила пользования домом и следующие рекомендации:

- соблюдать требования СП 255.1325800.2016 «Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения», СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные», ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».

- своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в здании (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления), нарушающих санитарно-гигиенические условия проживания;

- обустроить цоколь и отмостку;

- не допускается эксплуатировать жилой дом, ограждающие конструкции (пол, потолок, стены) без финишных покрытий и/или отделки, защищающих конструкции от внешних воздействий (в т.ч. влаги) внутри помещений;

- не реже 1 раза в год обрабатывать деревянные поверхности дома, в т.ч. террасу, крыльцо, деревянный фасад, доборные элементы, обрамления, сборные каркасные пристройки влаго- био- защитными пропитками.

- не реже 3 раз в зимний период проверять вентиляцию (верхнюю часть под колпаком) от образования наледи или иных засорений;

- в течение 1 месяца с момента начала эксплуатации дома необходимо выполнить протяжку контактов электрооборудования (автоматов);

- навесное оборудование, не предусмотренное договором (тумбы, иное оборудование) необходимо крепить к стенам с использованием специальных креплений, рекомендованных для данного типа ограждающих конструкций.

- категорически запрещается вмешиваться в несущие и ограждающие конструкции (без разработки проектной документации со специализированной проектной организацией членом Саморегулируемой организации), в инженерные коммуникации, пробивать и сверлить отверстия, а также вбивать гвозди либо дюбеля в вентиляционные блоки, вносить изменения в фасады, стены холлов, коридоров, расширять существующие и выполнять новые проемы в стенах и перегородках, сносить стены и перегородки;

- периодически не реже 1 (одного) раза в год самостоятельно производить подсыпку грунта в местах прокладки коммуникаций, однократно подсыпка грунта осуществляется при передаче жилого дома Продавцом.

- дома оборудованные наружной скважиной для водоснабжения «технической водой» (не предназначенной для питья и приготовления пищи), оборудуются собственниками жилого дома системами очистки и водоподготовки самостоятельно.

- Застройщик по договору подряда или купли продажи не несет ответственность перед заказчиком за некачественно и/или не в полном объеме предоставленные услуги ресурсоснабжающими организациями (водоснабжение, водоотведение, электроэнергия). А также последствия, вызванные некачественным оказанием услуг такие как: кратковременные скачки напряжения в электрической сети; повышенное или пониженное напряжение электрической сети; повышенное или пониженное давление в сети водоснабжения; возгорание вводного распределительного щита из-за некачественного подсоединения питающей сети электроснабжения к вводному автоматическому выключателю; качество воды (цвет, вкус, запах) в сети водоснабжения; повреждение бытовой техники и оборудования заказчика в связи попадания молнии в дом, в сеть (оборудование) электроснабжения.

- в соответствии со Статьей 30 «Жилищного кодекса РФ» №188-ФЗ Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями.

ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Наименование элементов (работ).	Гарантийный срок (мес.)
Конструктивные элементы	
Каркас дома (несущие и внутренние стены)	60
Кровля дома (деревянные конструкции)	60
Фундамент (сваи, ростверк)	60
Металлочерепица, металлический профилированный лист	12
Инженерно-техническое оборудование (при наличии)	
Водоснабжение, канализация (выгребная яма)	12

Электроосвещение, электрические провода, саморегулирующий греющий кабель (за исключением кабеля, установленного на конструкцию входной двери)	12
Утепление (эковата, экструзионный пенополистирол), гидроизоляция, пароизоляция, ГКЛ, ГВЛ, ГВЛВ, вентиляция, теплоизоляция для труб	12
Фасадные элементы дома (в т.ч. облицовка, доборные элементы, подшивы)	12
Отделка (при наличии)	
Входные двери, межкомнатные (за исключением фурнитуры, доводчиков, резиновых уплотнителей, замочных скважин, дверных глазков, иных расходных материалов)	12
Пластиковые окна, балконные двери, за исключением фурнитуры, доводчиков, резиновых уплотнителей, иных расходных материалов	12
Санитарно-техническое оборудование, индивидуальные приборы учёта и санфаянс: смесители, умывальники, раковины, ванны, унитазы, душевые кабины	12
Электротехническое оборудование, электрический котел	12
Напольные, настенные покрытия, натяжной потолок	6
Иные устройства, работы, материалы	6

Гарантия не распространяется:

1. на недостатки (дефекты), не являющиеся скрытыми (видимые), которые Покупатель мог обнаружить с привлечением специалиста при приемке дома по акту приема передачи. Подписание акта приема-передачи без замечаний означает, что Покупатель не имеет претензий к текущему состоянию дома;

2. на недостатки (дефекты), обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа жилого дома, в т.ч. в случае образования любых повреждений жилого дома, напольного покрытия, лестниц, стен, потолка, фасада, связанного с нормальной эксплуатацией жилого дома (ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилого дома»);

3. на недостатки (дефекты), возникшие вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к эксплуатации жилого дома, инструкции по эксплуатации жилого дома, вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (например - заклеивание вентиляционной решетки и пр.);

4. на недостатки (дефекты), возникшие вследствие внесения изменений в общий конструктив дома, в системы коммуникаций (водоснабжение, канализация, электричество, отопление и др.);

5. на недостатки (дефекты), возникшие вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим собственником помещения или привлеченными им третьими лицами, а также на недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);

6. на дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства дома Покупателем или привлеченными им третьими лицами;

7. на случаи преднамеренного или случайного повреждения жилого дома со стороны Покупателя, третьих лиц, животных;

8. на расходные, быстроизнашивающиеся и другие материалы, имеющие естественный ограниченный период эксплуатации (в т.ч. лампы, фильтры, резиновые уплотнители, фурнитура и т.п.), а также на фурнитуру, доводчики, замочные скважины, дверные глазки, вытяжной вентилятор, саморегулирующий греющий кабель, установленный на конструкцию входной двери, на электрические котлы;

9. на дефекты фасадного, напольного покрытия, лестниц, перил, террасной доски, крыльца, доборных элементов, обрамлений, сборных каркасных пристроек, иных деревянных конструкций, фасадных креплений (метизов), пластиковых, ламинированных элементов (в т.ч. подшивов, оконных конструкций), входной двери, возникшие вследствие атмосферных осадков (дождь, снег) и их последствий (влага, иней, лед), воздействия солнечного света, конденсации влаги, температуры воздуха, а также на любые иные дефекты покрытия, не превышающие 15% от всей площади фасада или напольного покрытия;

10. на дефекты, возникшие в результате самостоятельного монтажа и запуска систем коммуникаций. При выявлении повреждения систем коммуникаций после самостоятельно проведенных отделочных либо дополнительных работ, в случае отсутствия каких-либо зафиксированных в акте приема-передачи недостатков, гарантия на коммуникации не распространяется;

11. на случаи частичного отсутствия утеплителя, которое могло бы образоваться в результате действий третьих лиц, умышленном воздействии на утеплитель механическим путем;

12. на образование плесени, грибков, ржавчины во влажных помещениях, возникшие в результате образования конденсата на трубах, протекания труб.

13. Гарантия не распространяется в случае нарушения условий эксплуатации, описанных в данной инструкции.

14. Гарантийные обязательства ЗАСТРОЙЩИКА не распространяются на случаи преднамеренного повреждения Объекта со стороны СОБСТВЕННИКА или третьих лиц, а также погодные катаклизмы (на основании ГОСТ 22.0.03-2022 и РД 52.04.563-2013 Приложение А «Типового перечня и критерии опасных метеорологических явлений» Гидрометцентра России, в том числе: ветер более 20 м/с, количество жидких осадков не менее 30 мм за период не более 1 ч, Диаметр градин более 20 мм

15. Повреждения или недостатки (дефекты), которые возникли в ходе нормального износа дома (ВСН 53-86р «Правила оценки физического износа жилого дома»);

16. Дефекты, возникшие в результате несоблюдения собственником обязанности по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования;

17. На все элементы и все виды водосточных систем (водосливов наружных сбора дождевой воды) и снегозадержания кровли.

18. На регулировку окон. На любые дефекты вытяжного вентилятора, приточного клапана не являются гарантийными случаями, установка, замена, ремонт вытяжного вентилятора осуществляется Покупателем самостоятельно.

19. Гарантийные обязательства на насосное оборудование – не предоставляется, т.к. все ее элементы (насос, насосная станция, пускатели, датчики, фильтра) являются расходными материалами.

20. Дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы;

21. На усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций, срок которого составляет 5 лет.

22. Дефекты, обнаруженные после завершения гарантийного срока.

Допускаются:

1. отклонение геометрических параметров облицовки фасада (до 30 мм.), в т.ч. отклонение горизонтальных и вертикальных разметок, отклонение перпендикулярно плоскости стены, отклонение от вертикальности, от плоскостности, отклонение положения зазора между плитами;

2. отличия цвета, тонировки, выкраса деревянных конструкций, рисунка полотна, количества и геометрического расположения сучков и других особенностей материала от цвета, тонировки, образца выкраса, согласованного с Покупателем, что не является недостатком;

3. выделение из всех деревянных элементов дома древесной смолы, что не является недостатком;

4. на всех деревянных конструкциях - сучки до 40 мм, количеством более 10, трещины - пластевые, кромочные и торцевые (без ограничений), пороки строения древесины (наклон волокон, крень, кармашки, сердцевина и двойная сердцевина, прорость, рак), шелушения, обзолы, грибные поражения, биологические повреждения, инородные включения, механические повреждения и пороки обработки, расслоения, растрескивания, покоробленности, площадью не более 20% от всей поверхности деревянных конструкций;

5. окисление фасадных креплений (метизов), образование зазоров, геометрических отклонений входной двери, пластиковых элементов (в т.ч. подшивов, оконных конструкций), образование плесени на уплотнительных резинках, выгорания кровельной, фасадной поверхности, вследствие атмосферных осадков и их последствий, воздействия солнечного света, конденсации влаги, температуры воздуха, несоблюдения влажностного и температурного режима помещений;

6. отклонение тона, непрокрас, шелушение, отхождение окрасочного слоя в связи с особенностями структуры древесины, разностью плотности и рыхлости древесины;

7. трещины на поверхности и стыках ГКЛ, ГВЛ или ГВЛВ, возникшие в результате усадки дома, изменения влажностных и температурных характеристик помещений (в т.ч. при проведении ремонтных и отделочных работ), усадочные трещины могут появиться, в том числе в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов: газоблок – железобетон, газоблок – кирпич, газоблок – ГКЛ, кирпич/монолитный железобетон – ГКЛ и т.д.;

8. геометрические отклонения, изменения регулировочных показателей открывающихся конструкций (оконных створок, входной двери, террасной двери);

9. выступающие головки крепежей на ГКЛ, ГВЛ или ГВЛВ, головки крепежей не покрываются олифой, масляными красителями, не замазываются шпаклевкой;

10. трещины бетонного пола шириной раскрытия до 2 мм;

11. проседание грунта в местах прокладки коммуникаций.

При выявлении Покупателем в период гарантийного срока скрытых производственных недостатков Стороны устанавливают следующий порядок устранения недостатков:

1) В случае обнаружения недостатков Покупатель обязан направить Застройщику письменное уведомление с описанием и приложением фотографий выявленных недостатков не позднее 1 (одного) календарного дня с момента их обнаружения на почту zabota-gorizont@mail.ru. или оставив обращение на сайте <https://сервис-горизонт.рф/>. В случае нарушения срока направления уведомления Покупатель лишается права на возмещение возникших у него убытков;

2) Продавец (Застройщик) обязан направить своего уполномоченного представителя не позднее 10 (десять) рабочих дней с момента получения письменного уведомления от Покупателя для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки, согласования порядка и сроков их устранения; Срок устранения выявленных замечаний – в течение 45 календарных дней, а в случае необходимости проведения независимой экспертизы недостатков (дефектов) – в течение 90 календарных дней. Данные сроки могут быть увеличены в связи с сезонностью работ по устранению недостатков (дефектов) либо их особой сложностью.

3) В случае спора между Сторонами относительно характера недостатков, Стороны вправе провести независимую экспертизу качества с возложением на Сторону, признанную по результатам экспертизы ответственной за выявленные недостатки, обязанности по возмещению расходов на оплату услуг независимой экспертизы в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения ее результатов.

4) Продавец обязуется безвозмездно устранить недостатки, препятствующие использованию дома для целей проживания в нем, в сроки и порядке, установленные Актом о выявленных недостатках. Срок устранения недостатков может превышать 45 (сорок пять) календарных дней с момента составления акта о выявленных недостатках. В случае, если устранение недостатков в указанный срок не представляется возможным, исходя из характера необходимых работ, продавец может установить иной срок, направив мотивированное письмо с указанием объективных причин, к ним относятся задержка поставки материалов (необходимых к замене), погодные условия (соблюдение технологии работ), необходимость привлечения третьих лиц (специалистов) к устранению замечаний.

5) В течение 3 (трех) календарных дней с момента устранения выявленных недостатков Стороны подписывают акт об устранении недостатков. При уклонении Покупателя от подписания акта, работы считаются принятыми Покупателем в полном объеме.

В случае, если характер недостатка, заявленного Покупателем, не является производственным, Покупатель возмещает Застройщику расходы, связанные с выездом представителя Продавца, арендой оборудования для проверки качества, в размере 2000 рублей в течение 1 календарного дня с момента предъявления соответствующего требования.

В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения указанной обязанности Застройщик вправе потребовать уплаты штрафной неустойки в размере 300 рублей за каждый день просрочки.

ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА

Помещения необходимо содержать в чистоте и соблюдать температурно-влажностный режим в соответствии с ГОСТ 30494-2011 "Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.":

Период года	Наименование помещения	Температура воздуха, °С		Относительная влажность, %	
		оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая, не более
Холодный	Жилая комната	20-22	18-24 (20-24)	45-30	60
	Жилая комната в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже	21-23	20-24 (22-24)	45-30	60
	Кухня	19-21	18-26	Не нормируется	Не нормируется
	Туалет	19-21	18-26	Не нормируется	Не нормируется
	Ванная, совмещенный санузел	24-26	18-26	Не нормируется	Не нормируется
	Помещения для отдыха и учебных занятий	20-22	18-24	45-30	60
	Межквартирный коридор	18-20	16-22	45-30	60
	Вестибюль, лестничная клетка	16-18	14-20	Не нормируется	Не нормируется
	Кладовые	16-18	12-22	Не нормируется	Не нормируется
Теплый	Жилая комната	22-25	20-28	60-30	65

ВНИМАНИЕ!

- Не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещений.
- Собственнику не рекомендуется выполнять чистовую отделку дорогостоящими отделочными материалами в период осадки здания, который составляет в среднем 3 года после ввода дома в эксплуатацию.
- ЗАПРЕЩАЕТСЯ выполнять работы, связанные со сверлением, штроблением, и уменьшением рабочего сечения несущих конструкций (фундаментов, стен, перемычек, колонн, плит перекрытий)! При несоблюдении данного требования произойдет разрушение конструкции и возникновение аварийной ситуации.
- В любом случае перед сверлением отверстий необходимо убедиться в отсутствии в данном месте электропроводки при помощи детектора проводки.

УСЛОВИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛОГО ДОМА

Фундамент

- Планируйте работы, которые могут нарушить целостность самого фундамента, его основания, облицовки, гидроизоляции, вентиляции подвала или технического подполья и отмостки только при наличии специального проекта, разработанного и согласованного с нашей компанией. Нарушение данного правила может повлечь изменение несущих способностей всего дома, и как следствие снятие с Продавца/Подрядчика гарантийных обязательств.

- Не менее 2 раз в году требуется проверять состояние цокольной части фундамента, выступающей из земли и фундаментной отмостки. В случае обнаружения деформаций необходимо незамедлительно сообщить об их появлении специалистам застройщика.

- Фундамент индивидуального жилого дома необходимо защитить от замачивания и промерзания грунтов основания посредством устройства утепленной отмостки. Отмостку выполняет собственник самостоятельно, как элемент благоустройства.

Стены и Фасады

- Не допускается прямой контакт стен и перегородок с водой во избежание их переувлажнения. Собственник должен следить за исправностью отливов цоколя и окон, водосточной системы. Переувлажнение негативно влияет на морозостойкость и теплопроводность стен и может привести к нарушению эксплуатационных характеристик стен и перегородок.

- При обнаружении любых деформаций (трещин, сколов) на стенах следует незамедлительно обратиться к нашим специалистам.

- При объемном окрашивании натуральных керамических материалов кирпичей фасадных облицовочных существует некоторый разброс получаемых оттенков. У разных видов кирпича, выпускаемых на предприятии, есть базовый цвет с диапазонов оттенков от нижнего (светлого) до верхнего (темного) пределов, являющихся границами этого цвета.

- В случае намокания светлый кирпич может безвозвратно потемнеть с образованием зеленого налета, кроме того, могут образовываться высолы на поверхности кирпича любого цвета. Намокание может произойти в результате воздействия атмосферных осадков (снег, дождь, туман, град и т.д.). Указанные случаи не являются гарантийными, а являются результатом воздействия окружающей среды. Наличие указанных свойств, не ухудшает несущих и конструктивных характеристик материала и конструкции здания. Для того, чтобы избежать намокания кирпича в стене, конструкция здания должна исключить возможность локального намокания участков кладки, образования мест постоянной однонаправленной миграции влаги атмосферных осадков по кирпичной стене, внутри помещения должен поддерживаться температурно-влажностный режим. В случае, если этих мероприятий выполнить не удалось и на кирпиче все-таки появились зеленоватые разводы, их можно очистить с помощью влажной щетки. Плохо удаляемые высолы убираются с помощью 3% раствора соляной кислоты. Потемневший же кирпич сделать вновь светлым невозможно.

- Появление высолов на стенах в форме образования белого налета/пыльцы не являются гарантийным случаем или дефектом. Высолы могут образовываться в срок до 3х лет с момента постройки дома. Причины его образования могут быть различными: атмосферные осадки и воздействия или высокая влажность воздуха (косые дожди, снег), при контакте с фасадом (в том числе кирпичным) влага проникает в кирпич, а затем медленно высыхает образуя щелочной налет. Также причиной появления высолов может быть повышенная влажность внутри помещения (в процессе эксплуатации, строительных процессов, мокрых работ) – стены абсорбируют влажность внутри помещения, а затем она выходит через наружные стены оставляя налет.

Высолы удаляются щеткой с водой (влажной щеткой, не нужно поливать стены) или специальными составами от высолов, реализуемых в любых строительных магазинах. Плохо удаляемые высолы убираются с помощью 3% раствора соляной кислоты.

Особенности стен из железобетонных утепленных панелей.

Усадочные трещины не являются дефектом: Раскрытие трещин в местах стыков стеновых панелей до величин 0,6-0,7 мм (горизонтальные швы) и 2-3 мм (вертикальные швы), а также ширина раскрытия трещин в стеновых панелях до 0,3 мм, допускается документом «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170), указывает на нормальную работу конструкции и является результатом температурных деформаций или усадочных явлений и не являются гарантийным случаем.

Данные дефекты не снижают несущую способность и эксплуатационные свойства конструкции, а также надежность работы конструкций здания в целом.

Образование трещин усадочного и температурно-деформационного характера (в том числе повторно) возможно в период всей эксплуатации здания.

Отслоение отделочного слоя (штукатурного или шпаклевочного) в местах стыков панелей не является строительным дефектом, а обуславливается нормальной работой конструкции.

Образование трещин на откосах оконных проемов происходит в зоне границы бетона и теплоизоляционного слоя, что является конструктивной особенностью двухслойных стеновых панелей и не влияет на нормальную работу конструкций.

В процессе эксплуатации деформационные трещины рекомендуется закрывать декоративными Т-образными пластиковыми профилями.

Переоборудование и перепланировка

Под переоборудованием понимается: перенос нагревательных сантехнических приборов; переоснащение и устройство туалетов, ванных комнат, в местах, не предусмотренных проектом, прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, устройств для установки душевых кабин, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов; перенос электрических перенос сетей.

Под перепланировкой понимается: перенос, полный или частичный демонтаж перегородок, перенос и устройство новых дверных проемов, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилых помещений за счет вспомогательных.

Переоборудование и перепланировка жилых домов, ухудшающие надежность здания в целом, или отдельных конструкций, работу инженерных систем и (или) смонтированного оборудования, сохранность и внешний вид фасадов запрещены. Лица, виновные в нарушении порядка переоборудования и перепланировки, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

Перекрытия и покрытия

- Собственнику требуется следить за целостностью пароизоляционной и гидроизоляционной пленок в перекрытиях и покрытиях, не допускать намокания и переувлажнения утеплителя перекрытий;

- Не нарушать гидроизоляцию не только непосредственно во всех помещениях дома, но и в местах примыкания данного покрытия к коробкам дверей, перегородкам и стенам. Несоблюдение перечисленных требований может привести к снижению несущей способности перекрытий, потере звукоизоляционных свойств и протечкам дождевой воды.

Кровля и водосточная система

- При эксплуатации жилого дома на котором в качестве кровельного покрытия используются металлические листы (металлочерепица, профлист, фальц, кликфальц и т.п.), из-за перепада температур на поверхности кровли и температурной деформации, а также трения кровельного материала об элементы стропильной системы могут возникать звуки (щелчки, скрипы, стук, треск, удары, грохот и т.д.) Это обусловлено спецификой самого материала и не является гарантийным случаем.

- Внимание! Рекомендуется установить на кровлю элементы снегозадержания, для избежания сходов снега с кровли. Без снегозадержания на кровле, требуется регулярно очищать кровлю от снега и не допускать его скопления на скатах.

- Собственник обязан очищать кровлю и водосточную систему от мусора, веток, листьев, снега и льда, следить за их состоянием. Очистка проводится аккуратно и без использования острых и тяжелых предметов.

- Зимой необходимо очищать от снега мансардные окна, окна, граничащие с кровлей эркеров и пристроек, а также освобождать их от наледи. По окончании зимнего периода необходимо проверять целостность крепления водоотводов, сливных желобов и труб, при необходимости закрепляя ослабленные крепежные элементы.

- Запрещается блокировать поступление потоков воздуха через вентиляционные отверстия в кровле, чердаке и карнизных свесах, для обеспечения необходимой вентиляции от влаги в кровельной системе.

- При сильных ветрах собственнику необходимо проверять целостность крепежей сайдинга свесов карнизов и ветровой доски с целью предупреждения их возможной поломки.

- Не допускается замерзание воды в водосточных трубах с образованием ледяной пробки, что может привести к их деформации и разрушению, к переливу талой воды в период снеготаяния через желоб и замачивание фасада.

Пластиковые окна

Оконные и балконные дверные блоки из пластиковых профилей с двухкамерными стеклопакетами.

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения.

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть её и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в сторону «Створка откинута»
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазать фурнитуру
Продувание	Неплотный режим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещение
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещении не ниже +21°C
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вытяжной вентиляции
	Перекрыт поток тёплого воздуха	Не заставлять подоконники, не занавешивать окна

Оконные блоки оборудованы поворотнo-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой:

1) При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.

2) Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1).

При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).

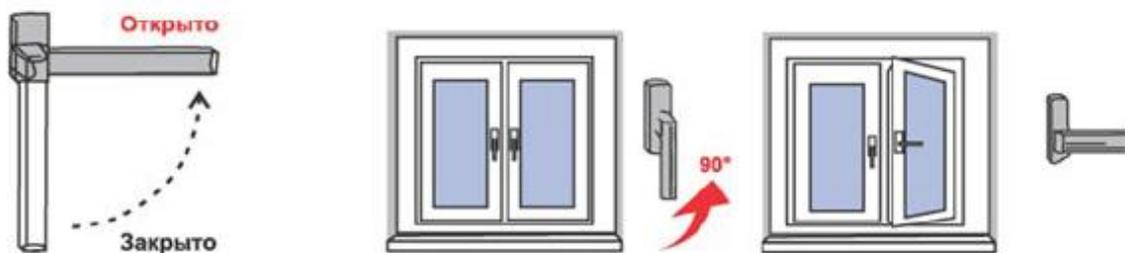


Рис.1

3) Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута» на Рис.2) ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (откидной режим).



Рис.2

4) Для запираения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто» на Рис. 2).

5) Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3). При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна сверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).

6) Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».



Рис.3

Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации жилого дома собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.

- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом, не содержащим кислот или смол.
- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика. Мытье и очистку наружных поверхностей не открывающихся створок производить с помощью магнитных щеток для мойки окон или иных приспособлений для безопасного мытья окон.
- С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок. Разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания. В каждом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

ВНИМАНИЕ!

- не допускается касание штор к подоконникам, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора. При достаточном обогреве характерно отсутствие конденсации влаги на окне; (ПОВТОР смотри выше)
- не допускается выращивание растений на подоконниках для избежания конденсации влаги на оконные конструкции;
- не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора;
- не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;
- не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков;
- не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;
- не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы;
- не допускается сильного нажима в горизонтальном направлении или соударения створки и откоса окна;
- не допускается оставлять окно в открытом положении при сильном ветре.

При эксплуатации окон в стеклопакетах могут возникать температурные напряжения (в том числе за счет поглощения солнечной энергии, а также влияния отрицательных температур и перепадов давления), вызывающие отклонение от плоскостности листов стекла в стеклопакете (линзообразование).

При эксплуатации стеклопакетов температура воздуха внутри помещений рекомендуется не более +30 °С и относительная влажность не более 60 %. При большей влажности в помещении, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха, возможно временное образование конденсата на внутренней поверхности стеклопакета.

При передаче индивидуального жилого дома Собственнику производится окончателная регулировка створок и механизмов запираения. Последующие регулировки выполняются Собственником самостоятельно, а при невозможности это сделать привлекаются специалисты организаций, имеющих в своем штате специалистов для выполнения данных работ на возмездной основе.

- В соответствии со СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий» температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3 °С, а непрозрачных элементов окон - не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

Когда переводить окна на зимний режим?

Если в вашем доме с наступлением осенней холодной погоды существенно снизилась температура (особенно это актуально для периода межсезонья, когда отопление в домах еще не включено) и, подойдя к окну, вы ощущаете продувание, а подоконник довольно холодный, то значит, пришло время сменить режим эксплуатации вашего окна на зимний.

Перевод пластиковых окон в зимний режим:

Сначала протрите тряпкой все элементы окна, а фурнитуру очистите от загрязнений кисточкой. Некоторые части смазаны маслом. Старую смазку лучше всего удалить и обработать механизмы заново силиконовой смазкой. После этого необходимо отрегулировать положение створок.



Затем нужно найти на створке все цапфы (чем больше размер окна, тем их больше). Они обычно имеют размер 5-8 мм. Переводить в необходимый режим нужно все цапфы, иначе уплотнитель будет прижат неравномерно.

Рассмотрите цапфу. Обычно на них имеются риски, указывающие на зимний и летний периоды работы.

Далее с помощью шестигранника или отвертки с плоскогубцами нужно повернуть каждый цапфу до максимального положения. Иногда необходимо сначала потянуть цапфу на себя, а уже потом поворачивать по часовой стрелке. Затем необходимо вернуть цапфу в прежнее положение, то есть утопить.

В конце нужно проверить, насколько правильно вы все сделали. В зимнем режиме ручка будет закрываться значительно туже из-за более плотного присоединения уплотнителя. Можно вставить в створку лист бумаги и закрыть окно, а затем попробовать вытащить листок. В зимнем режиме он не должен легко выниматься, а при качественном уплотнителе лист должен быть надежно зафиксирован. Если это так, то вы все сделали верно, и теперь поддувать из окон не будет

Двери

Межкомнатные двери относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 45 %. В случае появления конденсата на местах примыкания окон, дверей к стенам и откосам изнутри убедитесь в целостности ленты ПСУЛ и монтажных швов, так как при систематическом переувлажнении может появиться плесень.

На входные и межкомнатные двери установленные в «строительном исполнении» - гарантия не распространяется, в т.ч. гарантия на ее промерзание, потение, кривизну или ровность.

Очищайте двери от снега, наледи, мусора и других предметов которые могут привести к повреждению конструкций дверей, а также и их уплотнителей, это поможет продлить срок безаварийной эксплуатации.

Следите за состоянием фурнитуры и при возникновении малейших трудностей в открывании и закрывании дверей осуществляйте своевременно их регулировку.

Правильно ухаживайте за дверями, очищая их только средствами, адаптированными для материалов и покрытий из которых они изготовлены.

Проверяйте целостность уплотнителя не реже одного раза в год, дабы не допустить нарушений в работе запорных механизмов.

Замена деталей, фурнитуры и снятие навеса створки должна проводиться специалистами.

Рекомендации по эксплуатации:

- Не допускать воздействия избыточной влаги на двери, не вешать на двери влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.
- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом.
- Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.
- Избегайте грубого механического воздействия на двери, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.
- При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их следует защищать от попадания отделочных материалов и избыточной влажности при проведении ремонтных работ с помощью полиэтиленовой пленки.
- Не допускать попадания на двери кислот и щелочей.
- В случае приобретения собственником жилого дома в черновой отделке, для исключения промерзания входной двери, необходимо установить внутреннюю тамбурную дверь или установить остекление входной группы (холодный тамбур). Без тамбура входная дверь с терморазрывом не обеспечивает полной защиты от промерзания, в связи с этим образование инея и льда на входной двери без тамбура является не гарантийным случаем.

Ламинат-паркет

Ламинат-паркет должен эксплуатироваться при комнатной температуре и влажности до 45%.

Рекомендации по уходу за покрытием пола из ламинат-паркета:

- Проводить сухую уборку (используя пылесос или швабру) для удаления грязи и песка;
- Мыть пол теплой водой. В конце уборки обязательно протирать его насухо;
- Не использовать полирующие средства или воски;
- Никогда не пользоваться твердыми чистящими порошками или грубой шерстяной тканью;
- Вытирать пролитые жидкости незамедлительно;
- Стараться не допускать долгого нахождения жидкостей на полу (например, миски вашего домашнего животного или цветочный горшок).
- Подкладывать мягкие, гладкие протекторы под ножки стульев и столов;
- Уложить коврик или специальную щетку для обуви перед входом в помещение.

Керамическая плитка

Бережно относиться к покрытию из керамической плитки, не допускать механических, особенно ударных нагрузок, так как это может привести к разрушению плитки, появлению трещин и сколов на лицевой поверхности. Для ухода за покрытиями из керамической плитки рекомендуется применять специальные чистящие средства, не содержащие кислот и абразивных включений.

Окраска/декоративная штукатурка

Не допускать механического воздействия на стены, это приведет к появлению выбоин и царапин.

Не допускать попадания на стены загрязняющих веществ (масло, жиры, красители и т.п.), это может привести к появлению пятен, выведение которых может быть затруднительным, а в некоторых случаях не возможным.

Уход за окрашенными/штукатуренными стенами – допускается сухая уборка или протирание влажной тряпкой.

Удалить загрязнения можно влажной тряпкой и теплой мыльной водой.

Использование абразивных чистящих средств не рекомендуется, так как может привести к появлению потертостей и царапин.

Не допускается намачивание стен, так как большое количество влаги приводит к тому, что покрытие впитывает влагу, разбухает и начинается процесс отслаивания.

Электрощит, электроснабжение.

• Учет электроэнергии предусмотрен индивидуальными счетчиками, установленными в уличных щитках. Внутренние сети электроснабжения и освещения выполнены электрическим кабелем ВВГнгLS, сечения 3*2,5 на розеточную часть и 3*1,5 на осветительную.

• в процессе эксплуатации, не реже 2 (Двух) раз в год, необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;

• производители электротехнического оборудования рекомендуют один раз в шесть месяцев подтягивать контактные винтовые зажимы, давление которых со временем ослабевает из-за циклических изменений температуры окружающей среды и пластической деформации металла зажимаемых проводников;

• все работы на электрооборудовании должны проводиться только квалифицированным электротехническим персоналом;

• проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием с ограничением на одну розетку мощностью электроприборов не более 3кВт (кроме розетки для подключения электрической плиты).

• в качестве токоприемных устройств разрешается использовать только сертифицированные розетки и выключатели, которые в том числе соответствуют электрической мощности подключаемой через них электрической нагрузке.

• подключение электрической плиты выполнять только с помощью штепсельной силовой розетки, подключение заземляющего проводника обязательно.

• подключение заземляющего проводника обязательно ко всем электроприборам и токопринимающим устройствам.

• подключение светильников и люстр рекомендуется выполнять через клемные колодки.

• в индивидуальных жилых домах, рекомендована установка системы молниезащиты (в особенности для домов с кровлей из металлических листов).

ВНИМАНИЕ!

• не допускается создавать отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.

- не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другую электропродукцию при включенном электропитании в сети.
- не допускается самовольное внесение изменений в существующую сеть электроснабжения и электроосвещения: установка дополнительных электрических розеток, соединительных коробок, изменение расположения электрических кабелей, и прокладка новых, замена вводного автомата на новый с превышением разрешенной мощности.
- не допускается одновременно подключать к квартирной электросети потребителей суммарной мощностью выше максимальной расчетной. Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.
- повреждение электрооборудования жилого дома в результате ненормативного напряжения в питающей электросети (больше или меньше 10% от напряжения 220В) является не гарантийным случаем, а некачественно предоставленной услугой энергосбытовой компании! В случае частых перепадов напряжения, для сохранения электроприборов и оборудования, рекомендуется устанавливать стационарный вводной стабилизатор напряжения.
- несоблюдение правил эксплуатации влечет снятие гарантии на выполненные Застройщиком работы и смонтированное электрооборудование.

Вентиляция

Жилые дома обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах.

Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки и приточные клапана (при их наличии).

Не допускается клеить вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

Для монтажа принудительной/автоматической системы вентиляции Заказчик самостоятельно обращается в специализированную организацию.

Для нормальной работы системы вентиляции жилого дома и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы, который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок и работы приточных клапанов (при их наличии).

Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Расчетные параметры воздуха и кратность воздухообмена в помещениях жилых зданий по СП 55.13330.2016 и СП 60.13330.2012:

- спальная, общая, детская комнаты - не менее 0,2 м³ в час (в нерабочем режиме); не менее 1,0 м³ в час (в режиме обслуживания);
- кухня с электроплитой - не менее 0,5 м³ в час (в нерабочем режиме); не менее 60,0 м³ в час (в режиме обслуживания);
- ванная, душевая, уборная, совмещенный санузел - не менее 0,5 м³ в час (в нерабочем режиме); не менее 25,0 м³ в час (в режиме обслуживания).

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из помещений, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Окна, установленные в доме, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей - не более 5 кг/(м²*ч) согласно СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий»).

Благодаря своей высокой герметичности окна защищают жилые помещения от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления.

С другой стороны, плотно закрытые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотеет и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении.

Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.

Любые дефекты вытяжного вентилятора, приточного клапана не являются гарантийными случаями, установка, замена, ремонт вытяжного вентилятора осуществляется Покупателем самостоятельно.

Откуда появляется влага в помещении?

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления пищи и мытья посуды, при мытье полов, а также комнатными растениями и цветами см. Таблицу 2:

Таблица 2. Источники влаги.

Источники влаги	Количество выделяемой влаги, г/час
Человек, в состоянии покоя	45
Человек, занятый работой	250
Цветок в горшке (средних размеров)	10
Готовка и уборка	1000
Стирка	300
Принятие душа или ванны	2600
Свободная поверхность воды	200

Во время сна у человека испаряется 45 г влаги в 1 ч, а при физической работе испарение увеличивается до 250 г/ч.

Влага содержится в воздухе в виде водяных паров, которые обуславливают его влажность. Чем больше влаги содержится в 1 м³ воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух может насыщаться влагой до определенной степени. Например, при температуре 16°С в 1 м³ воздуха может содержаться не более 13,6 г влаги.

При превышении данной величины при той же температуре 16°С влага из воздуха начнет выпадать в виде мелких капель — конденсата.

Чем теплее воздух, тем больше водяных паров он может содержать, чем ниже температура воздуха, тем меньше в нем может содержаться влаги: при 10°С в 1 м³ может находиться не более 9,4 г, а при 0°С - не более 4,84г/м³.

При понижении температуры на поверхности остекления ниже точки росы окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

В соответствии со СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий» температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3 ° С, а непрозрачных элементов окон - не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

Появление точки росы для различных значений температур и относительной влажности воздуха в помещении приведены в СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий Приложение Р.

При температуре в комнате 20° С и относительной влажности воздуха 90% конденсация влаги произойдет на поверхности с температурой 18,3°С, при влажности 70% — при 14,5°С, при влажности 50% — при 9°С.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии, при ее наличии;

- непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого проветривания»;

- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);

- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45%.

В подавляющем большинстве случаев проблема конденсации влаги на поверхностях возникает по следующим причинам:

1. В систему отопления дома подается недостаточно горячий теплоноситель. В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления дома, температура воздуха в помещениях низкая и собственники, во избежание потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха. В результате, излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: на стеклопакетах окон (окно «плачет»); на профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»); на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, в следствии низкой температуры воздуха в доме, внутренние поверхности ограждающих конструкций так же имеют пониженную температуру. При эксплуатации жилого дома должны обеспечиваться расчетные параметры работы системы отопления дома. Теплоносителем в системе отопления дома является вода с параметрами 95-70 °С.

2. Неправильная эксплуатация жилого дома собственниками. В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре на теплоносителе в системе отопления дома собственники не осуществляют проветривание помещений, при этом, естественная вентиляция не работает, повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях (исходя из СП 23-101-2004), а затем - плесень.

Нормальная работа системы вентиляции обеспечивается при соблюдении эксплуатационных требований к жилым помещениям, а именно:

1. Для нормальной работы системы вентиляции и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы, который обеспечивается открыванием регулируемых оконных створок в режиме микропроветривания и приточными клапанами.

2. Температура теплоносителя в системе отопления дома должна быть 95-70 °С.

3. Оконные блоки должны находиться в исправном состоянии и не загромождены предметами обихода.

Отопление

Жилой дом сдается собственнику подготовленным под отопление электрическими конвекторами или

радиаторами с жидкостным теплоносителем.

Система отопления в индивидуальном жилом доме может быть комбинированная – обогрев помещений происходит с помощью радиаторов и системы водяного теплого пола.

Электрические конвекторы, рекомендуемые к приобретению, должны отвечать следующим критериям:

• иметь электронный либо механический регулятор мощности для увеличения либо уменьшения уровня обогрева помещения;

- иметь термостат для поддержания заданного режима обогрева;
- иметь защиту от перегрева, заземление и отвечать иным правилам безопасности.

Радиаторы отопления, рекомендуемые к приобретению:

- Панельные стальные радиаторы;
- Тип не ниже с21 (для первого этажа с теплым полом), тип не ниже с22 (для второго этажа);
- Возможность крепления на расстоянии от ограждающих конструкций не менее 20 мм.

Для повышения эффективности тепловых приборов их устанавливают в наиболее холодных местах – под окнами и у глухих наружных стен. Окна – это те слабые места, где теплоизоляция «не справляется», теплопроводность окон выше, чем стен.

Отопительные приборы работают за счет конвекции воздуха. Необходимо обеспечить правильную конвекцию внутри каждого помещения.

Запрещается устанавливать крупную мебель ближе, чем 20 см к наружным стенам дома, в связи с нарушением конвекции воздуха.

Для обогрева одного квадратного метра помещения в среднем нужно около 80 ватт мощности. Таким образом, при выборе отопительных приборов руководствуйтесь правилом – 0,8 кВт мощности на каждые 10 кв.м. площади помещения.

В каждом изолированном помещении дома должен стоять минимум один отопительный прибор.

Если отопительный прибор слишком придвинут к стене, то часть тепла уйдет на нагрев этой стены, а значит – улицы.

Крепить приборы необходимо на некотором расстоянии от стены, чтобы обеспечить движение воздуха, отнимающего тепло у задней стенки.

Допустимо установить теплоотражающий экран между радиатором и стеной, например, из фольгированного пеноматериала – это увеличит количество отдаваемого тепла (до 40%). Обязательное условие - применение отражающей изоляции (наличие воздушного зазора в 20-30 мм между отражателем и излучающей поверхностью и расположение отражающей поверхности со стороны источника тепла).

Рекомендации по эксплуатации:

• Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;

• Не допускать закрывать приборы отопления пленками и другими вещами;

• Поддерживать температуру воздуха в жилом доме в отопительный период в пределах не ниже 21°C в жилых комнатах и 19 °С в кухнях и санузлах.

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

• Запрещается отключать приборы отопления и нарушать температурный режим эксплуатации помещений.

• В случае отключения электроэнергии на продолжительное время необходимо использовать источники бесперебойного питания на котельное оборудование (газовый котел и т.п.), аккумуляторные станции или электрогенератор с АВР (автоматическим вводом резерва).

• Собственник обязан 2 (Два) раза в год выполнять проверку работоспособности запорно-регулирующей арматуры (закрыть-открыть, повторить 2 раза).

• Нарушение требований эксплуатации влечет снятие гарантийных обязательств Застройщика на выполненные работы и смонтированное оборудование системы отопления квартиры.

ВНИМАНИЕ!

• Не прилагать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставлять на них).

• Согласовывайте с нашей компанией замену систем отопления и осуществляйте ее лишь силами специалистов.

• При выполнении технических отверстий в любых конструкциях дома не забывайте планировать их в соответствии со схемой прокладки внутренних коммуникаций кабелей и трубопроводов.

• Не забывайте о том, что даже при исправном функционировании котельное оборудование, системы водоочистки, локальные инженерные сети требуют регулярного обслуживания, которое позволяет продлить срок их службы. И этим должны заниматься только специализированные организации.

• При изменении температуры и давления наружного воздуха, в системе вентиляции индивидуального жилого дома может образовываться область пониженного давления и как следствие этого возможно появление обратной тяги. Для возобновления правильной работы системы вентиляции необходимо обеспечить приток наружного

воздуха в помещения жилого дома путем организации проветривания через окна, двери или установкой приточных клапанов.

- Исполнитель по договору подряда не несет ответственность перед заказчиком за некачественно и/или не в полном объеме предоставленные услуги ресурсоснабжающими организациями (водоснабжение, водоотведение, электроэнергия). А также последствия, вызванные некачественным оказанием услуг такие как: кратковременные скачки напряжения в электрической сети; повышенное или пониженное напряжение электрической сети; повышенное или пониженное давление в сети водоснабжения; возгорание вводного распределительного щита из-за некачественного подсоединения питающей сети электроснабжения к вводу автоматическому выключателю; качество воды (цвет, вкус, запах) в сети водоснабжения; повреждение бытовой техники и оборудования заказчика в связи попадания молнии в дом, в сеть (оборудование) электроснабжения.

- Для минимизации возможности повреждения бытовой техники и оборудования заказчика от скачков напряжения в электросети рекомендуется установить специальное инженерное оборудование (реле напряжения, стабилизаторы напряжения и т.п.), а также для повышения качества воды в своей системе водоснабжения, использовать фильтры грубой и мелкой очистки, минерализаторы, установки обратного осмоса.

- В индивидуальных жилых домах, расположенных на открытой равнинной местности рекомендована установка системы молниезащиты (в особенности для домов с кровлей из металлических листов).

Скважина водозаборная

Жилые дома, оборудованные скважиной для забора технической воды, требуют установки систем водоочистки и водоподготовки потребителем самостоятельно в случае использования им этой воды как питьевой и для бытовых нужд. Гарантийные обязательства на насосное оборудование – не предоставляется, т.к. все ее элементы являются расходными материалами. Клиенту рекомендуется в течение 1 месяца с момента покупки дома заключить договор на сервисное обслуживание скважины и замену фильтров (при этом промывка скважины должна осуществляться не реже 2 раз в год). В случае если этого не было сделано – в гарантийных обращениях будет отказано, т.к. хозяином дома не был обеспечен надлежащий уход и обслуживание.

Холодное и горячее водоснабжение

Ввод холодного водоснабжения произведен в помещение котельной. Горячее водоснабжение обеспечено в жилом доме путем установки электро-, газо- водонагревателя.

Эксплуатация системы ХВС и ГВС:

- Запрещается вносить несанкционированные изменения в систему ХВС и ГВС: дополнительные врезки, перенос магистралей и их смещение, изменение диаметров труб.

- Собственник обязан не реже 1 (Одного) раза в год выполнять технический осмотр запорно-регулирующей арматуры на предмет работоспособности (закрыть-открыть, повторить 2 раза), выполнять чистку фильтров.

- Собственник обязан проверять и обеспечивать герметичность соединений горизонтальной разводки в квартире и сантехнического оборудования.

- Не допускать повреждения труб ХВС и ГВС

- При замене запорно-регулирующей арматуры Собственник обязан установить арматуру, отвечающую требованиям проекта по рабочему давлению и диаметру.

- На время длительного отсутствия необходимо перекрывать вентили на вводе в дом.

- для повышения качества воды в своей системе водоснабжения, рекомендуется использовать фильтры грубой и мелкой очистки, минерализаторы, установки обратного осмоса.

ВНИМАНИЕ!

- Несоблюдение правил эксплуатации влечет снятие гарантии на выполненные Застройщиком работы и смонтированное оборудование систем ХВС и ГВС.

Канализация

Канализация – автономная, выгребная, на базе железобетонного колодца (не обеспечивающая 100% герметичность в силу свойств материала из которой она изготовлена). Собственник обязан за свой счет осуществлять своевременную очистку колодца.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью, с открытыми стояками в санузлах, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится Собственником самостоятельно.

ВНИМАНИЕ!

Собственники жилых домов обязаны:

- содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны (душевые кабины);
- все сантехнические приборы эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;

- для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;

- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

- не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и

кислоты;

- не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки.
- Для избежания засоров запрещается использовать канализацию для сброса следующих отходов: твердые хозяйственные отходы (не размельченные пищевые отходы, овощные и пр.); кофейную гущу; упаковочный материал; тряпки; песок; стекло; строительный мусор; металлические и деревянные предметы; жир, масло, бензин, растворитель и пр. легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты; проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т.д.); прокладки, подгузники и другие вещи личной гигиены.
- Запрещается вносить несанкционированные изменения: дополнительные врезки, перенос магистралей и их смещение, изменение диаметров труб.
- Для правильной эксплуатации канализации в период весеннего снеготаяния во избежание деформации грунтов, в следствии их водонасыщения, и переполнения выгребной ямы, требуется предусматривать мероприятия по предотвращению замачивания грунтов (очистка снега, проход талых вод, выполнение водосточных канав на расстоянии 5 метров от канализационной выгребной).
- Запрещается заделка стояков канализации без обеспечения беспрепятственного доступа для их обслуживания, ремонта и замены.
- В течение 1 месяца с момента приобретения жилого дома заключить договор обслуживания (вывоза и очистки) выгребной ямы со специализированной организацией, осуществляющей утилизацию этого типа отходов, в том числе 1 раза в год проводить очистку выгребной ямы с применением илососного оборудования.
- Несоблюдение правил эксплуатации влечет снятие гарантии на выполненные Застройщиком работы и их результат

Прилегающая территория (земельный участок, отмостка)

Для правильной эксплуатации индивидуального жилого дома в период весеннего снеготаяния во избежание деформации грунтов основания фундамента и обратной засыпки, в следствии их водонасыщения, требуется предусматривать мероприятия по предотвращению замачивания грунтов под подошвой фундамента, такие как:

- обеспечить расчистку свисающих снеговых масс по периметру здания;
- обеспечить беспрепятственный проход талых вод по водосточной системе, со сбросом талых вод на расстояние не менее 2х метров от наружных стен фундамента, с дальнейшим временным сбором в траншеи или канавы;
- очистка от снега периметра всего дома на расстояние не менее 2х метров от наружных стен, крылец, веранд и террас;
- выполнение водосточных канав по периметру, в случае если дом находится на земельном участке с выраженным уклоном рельефа;

А также, рекомендуется предусмотреть следующие мероприятия в зависимости от геологических условий земельного участка:

- предусмотреть работы по монтажу дренажной системы и емкости для сбора талой воды с последующей её откачкой насосом в уличную сеть водосточных канав или со сбросом в существующую сеть ливневой канализации

Гарантия не распространяется на дефекты, возникшие по следующим причинам:

- Подтопления и затопления территории вызванного паводком, активным таянием большого количества снега на участке, продолжительными ливнями, сложным рельефом земельного участка затрудняющий отвод поверхностных вод, как следствие происходит глубокое замачивание грунтов основания влекущее за собой потерю их несущей способности.
- Высадка больших быстрорастущих деревьев вблизи фундаментов жилого дома, отдельно стоящего гаража и других бытовых построек может привести к неравномерности осадок фундаментов.
- Также в случаях, когда земельный участок находится на территории с рельефом на которой действует повышенная ветровая нагрузка с сильными порывами, не правильная эксплуатация может привести к преждевременному выходу из строя элементов дома и построек, выполненных на земельном участке.
- Разрушение покрытий полов гаражей, въездных площадок, мест парковки автомобилей, площадок и ступеней крылец, террас, веранд, отмостки и дорожек, выполненных из бетона, асфальтобетона и других материалов (в т.ч. штучных) в результате неправильной эксплуатации, связанной с воздействием солей и противогололедных реагентов, а также применение химсоставов для чистки и мойки не подходящих для этих покрытий, которые могут негативно воздействовать на поверхность материалов (разрушение, изменение структуры, цвета или оттенка, фактуры и текстуры).
- Дефекты возникшие на участке, покрытий тротуаров, отмостки и площадок в следствии осадки грунта в местах прокладки коммуникаций. Мы не рекомендуем выполнять благоустройство в течение 2х лет с момента приобретения жилого дома и участка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике помещения, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем два раза в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Подписывая настоящую инструкцию, Покупатель подтверждает, что ему предоставлена необходимая и

достоверная информация, предусмотренная Законом РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", о товаре и продавце, режиме его работы и реализуемых им товарах, он проинформирован о необходимых действиях по истечении срока службы и возможных последствиях при невыполнении указанных действий.

По вопросам обеспечения гарантийных обязательств просьба обращаться по тел. +7 (3412) 77-00-32.

Заказчик обязуется оформлять такие обращения путем отправки электронного письма по следующему адресу: zabota-gorizont@mail.ru, с подробным содержанием сути обращения, контактными данными, адресом объекта строительства, данными договора подряда, фотографиями, либо оставив обращение на сайте <https://сервис-горизонт.рф/>.

Инструкцию по эксплуатации жилого дома получил:

_____ / _____ /
«__» _____ 202__ года

ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ!

Перечень дополнительных выполняемых по заказам и за счёт средств потребителей

работ,

Сантехнические работы:

- устранение засоров канализации;
- прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехнических приборов;
- смена вентильной головки кранов смесителей;
- смена смесителя для умывальника;
- смена смесителя для ванн с гибким шлангом;
- замена умывальников, моек, раковин;
- ремонт смывного бачка со сменой устройств;
- установка запорной арматуры к смывному бачку;
- замена смывного бачка;
- замена унитазов всех видов;
- смена смывной трубы;
- установка кронштейнов под санитарные приборы;
- восстановление гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах в соответствии с проектом.

Электромонтажные работы:

- смена неисправного выключателя;
- смена неисправной штепсельной розетки;
- смена неисправного потолочного или настенного патрона;
- замена электросчетчика;
- прокладка дополнительной электропроводки;
- ремонт или смена электропроводки от ввода в дом;
- установка осветительных приборов.

Отделочные работы:

- работы по улучшению отделки домов;
- оштукатуривание стен, потолков, откосов;
- окраска потолков, откосов, оконных и дверных коробок;
- оклейка стен и потолков обоями;
- ремонт и облицовка стен ванных комнат, туалетов, кухонь керамической (пластмассовой) плиткой;
- окраска;

Столярные и стекольные работы:

- ремонт и замена оконных заполнений;
- ремонт и замена дверных заполнений;
- смена неисправных оконных ручек;
- смена неисправных дверных ручек и замков;
- укрепление дверных и оконных коробок;
- ремонт конструкций полов;
- ремонт конструкций перегородок;
- замена и ремонт покрытий полов (дощатых, паркетных, из линолеума, плитки ПВХ);
- вставка стекол / замена стеклопакетов.