


Инструкция

по эксплуатации квартиры

в многоэтажном жилом доме

Утверждаю:
Главный инженер
ООО «СДС-Строй»
Е.Ш. Галямов



Разработал:
Ведущий инженер
ООО «СДС-Строй»
М.В. Солдатов



ООО «СДС-Строй»

Содержание

- 1. Общие положения**
- 2. Строительные конструкции**
 - 2.1. *Конструктивные элементы*
 - 2.2. *Окна ПВХ, остекление лоджий из алюминиевого профиля, двери.*
 - 2.2.1. *Пластиковые окна*
 - 2.2.2. *Витражное остекление лоджий из алюминиевого профиля*
 - 2.2.3. *Двери*
 - 2.3. *Полы*
- 3. Сведения об инженерных системах квартир**
 - 3.1. *Электроосвещение, электрооборудование*
 - 3.2. *Системы связи*
 - 3.3. *Системы доступа*
 - 3.4. *Вентиляция*
 - 3.5. *Центральное отопление*
 - 3.6. *Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование*
 - 3.7. *Лифты*
 - 3.8. *Мусороудаление*
- 4. Санитарно-эпидемиологические требования**
- 5. Требования пожарной безопасности**
- 6. Переоборудование и перепланировка квартир**
- 7. Гарантийные обязательства**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для Собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

Управляющая организация, привлеченная собственниками нежилых и жилых помещений для эксплуатации дома, а также сами собственники, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом в соответствии с заключенным договором.

Собственники здания или управляющая организация обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

Собственник жилых и нежилых помещений несет ответственность за эксплуатацию помещений в его квартире.

Собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии П. 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, включает в себя:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Собственники жилых и нежилых помещений **обязаны допускать** в занимаемое ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

2. СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ

2.1. Конструктивные элементы

Конструктивная схема жилого дома – бескаркасная. Пространственная жёсткость и устойчивость дома обеспечивается взаимной связью между панелями наружных и внутренних стен и панелями перекрытий.

- **Наружные стены** – железобетонная панель, толщиной 160мм.

Утепление наружных стен (устройство фасада) выполнено с применением «Системы наружной теплоизоляции стен зданий с отделочным слоем из тонкослойной штукатурки «CERESIT».

Применение такой системы обеспечивает высокую энергоэффективности и огнестойкость здания в целом.

Не допускается пробивка проемов в наружных стенах. Устройство отверстий, штроб для крепления навесного оборудования и т. п. не должно нарушать целостности наружных слоев фасадной системы, во избежание ухудшения тепломеханических качеств здания.

Для обеспечения нормального температурно - влажностного режима наружных стен **не рекомендуется:**

- устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах;
- вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.

запрещается: производить монтаж наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции без согласования с управляющей компанией, ТСЖ, прочее.

Перекрытия – железобетонная плита, толщиной 160мм.

- **Внутренние стены, внутриквартирные перегородки** - железобетонная панель толщиной 160мм; гипсовые пазогребневые плиты; керамический полнотельный кирпич; перегородки из ГКЛ (гипсокартонные листы);
- **Лестницы** – сборные железобетонные;
- **Лифтовой узел** – 2 лифта. 1 – пассажирский, 2 – грузопассажирский (для зданий этажностью 10 и более), 1 грузопассажирский (для зданий этажностью от 6 до 9), для зданий этажностью до 5 этажей лифт не предусматривается.
- **Кровля** — мягкая рулонная по бетонным стяжкам с внутренним водостоком. Скатная металлическая по деревянным конструкциям для зданий этажностью до 5ти.

2.2. Окна ПВХ, остекление лоджий из алюминиевого профиля, двери

2.2.1. Пластиковые окна

Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных (ПВХ) профилей с двухкамерными стеклопакетами.

Оконные блоки ПВХ обладают высокой герметичностью и высокими тепло- и звукоизоляционными характеристиками. Повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно-влажного режима в помещении и, как следствие, к возможной конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов и откосах. Такие нежелательные явления возникают из-за влаги, скапливающейся внутри помещения. Причинами повышения влажности могут быть: приготовление пищи, стирка, влажная уборка и т. п., в новом здании влага в воздухе может появляться в результате высыхания строительных материалов (бетон, раствор, штукатурка и др.). Помещения квартир с оконными блоками ПВХ необходимо проветривать не только для свежего воздуха, но и для вывода паров влаги.

Оконные блоки из ПВХ - профиля оборудованы поворотно-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).

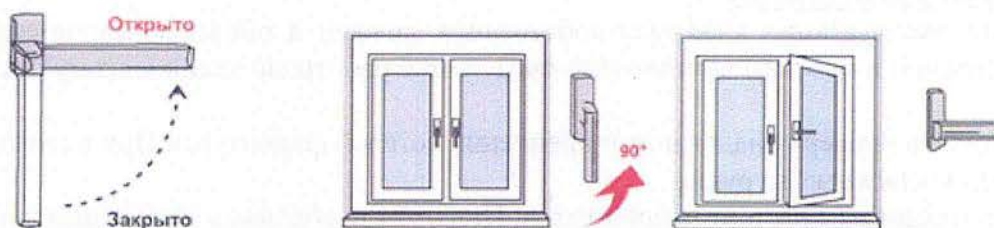


Рис.1

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).

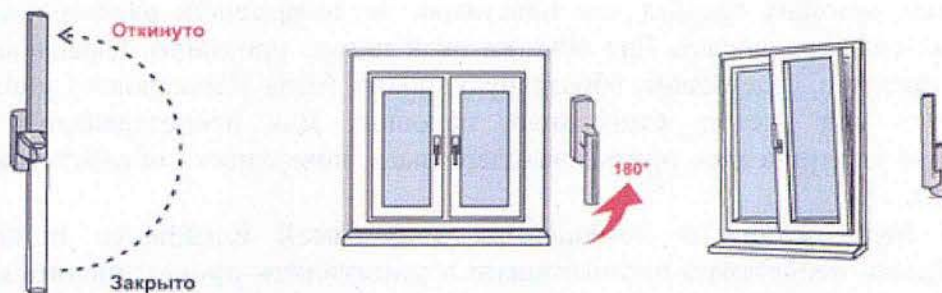


Рис.2

4) Для запирания 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».

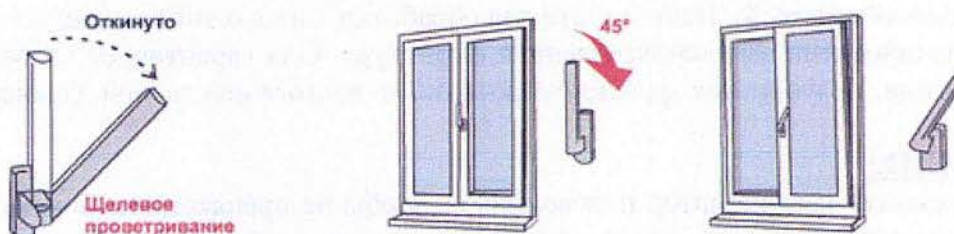


Рис.3

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

Рекомендации по эксплуатации:

В процессе эксплуатации квартиры 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 (например, машинным 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 для пластика, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолокс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.
- 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 пластиковом 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.

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

ВНИМАНИЕ:

- ❖ Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне.
- ❖ 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.

2.2.2. Витражное остекление лоджий из алюминиевого профиля

Витражные изделия не являются звуко- и теплоизоляционными конструкциями, а служат для защиты от атмосферных осадков и ветра. В раздвижной конструкции используется щеточный уплотнитель и при сильном дожде или снеге возможно небольшое проникновение осадков через уплотнитель, что не является браком конструкции (монтажа).

При раздвижении, убедитесь в отсутствии каких либо предметов в направляющих полозьях (лёд, щепки, камни и т.д.) При попадании под ролики и нижний край створки, они могут вызвать подъём рамы, что может привести к её выпадению.

Не допускается самостоятельный ремонт находящихся на гарантийном обслуживании алюминиевых конструкций.

Избегайте резких открытий/закрытий створок, вызывающих сильные удары их друг об друга или стены, это может привести к нарушению монтажных регулировок, а также механическим повреждениям стекла и профиля.

Рекомендации по уходу:

- Работы по уходу должны проводиться регулярно один - два раза в год (желательно в теплую погоду - весной и осенью).
- Обычные загрязнения от пыли и дождя устраняются с помощью теплого мыльного раствора. При этом необходимо знать, что применение порошковых и абразивных чистящих средств, а также трущихся предметов недопустимо и приведет к повреждению окрашенных поверхностей.
- Всегда следите за состоянием направляющих рельс. Рельсы и профиль должны быть свободными от загрязнений и льда. Это облегчит скольжение створок.
- Проверяйте отверстия для коробочного водоотвода и при необходимости прочищайте их тонким, желательно пластиковым/деревянным не острым предметом.

Внимание:

- ❖ Запрещается раздвигать при неплотно прижатых торцевых пластиковых фиксаторах. Фиксаторы расположены на торце створки сверху и снизу. Нижний фиксатор должен быть полностью отпущен вниз, а верхний поднят вверх.
- ❖ Запрещается прикладывать нагрузки в вертикальном направлении, в том числе виснуть на створках.
- ❖ Запрещается самостоятельная регулировка конструкций в течение гарантийного срока, ослабление или откручивание крепежных винтов, гаек, снятие отдельных деталей и узлов. При любых нарушениях работы системы остекления необходимо обращаться к специалистам.
- ❖ Запрещается механическое вмешательство в конструкцию алюминиевого витража: повреждение, деформация или снятие нижних, верхних, боковых нащельников из окрашенной оцинкованной стали, повреждение анкерного крепления, крепежных кронштейнов или несущих профилей витража.
- ❖ Запрещается применение к конструкции таких нагрузок как: давление, сильные фронтальные удары и т. п.
- ❖ Запрещается использование каких-либо приспособлений для открытия створок (молотки, отвёртки, пассатижи, гвоздодёры и т.д.).
- ❖ Запрещается отопление створок горячей водой, феном и т.п. в зимний период.
- ❖ Запрещается размещение, в том числе временное, поблизости от оконных конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание алюминиевого профиля и стекла.
- ❖ **Во избежание нежелательного отпотевания и как следствие дальнейшего образования наледи на стеклах (системы остекления лоджии) в зимнее время года необходимо при открывании окна (балконной двери) в комнате (выходящего на лоджию) приоткрывать как минимум одну створку системы остекления лоджии на 10-15 см., если не открывать створку системы остекления лоджии, то когда тёплый (влажный)**

воздух выходя из квартиры через окно или другие устройства преобразуется в конденсат на стеклах системы остекления лоджии и замерзает.

**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 ее 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 положение "Створка откинута"
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура помещения	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21 С
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставляйте подоконники, не завешивать окна

2.2.3. Двери

Входные (квартирные) утепленные двери с одним установленным замком и «глазком».

Межкомнатные (в квартирах с чистовой отделкой) относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35°C и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

Рекомендации по эксплуатации:

- Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.
- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин.
- Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.
- Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.
- При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их, следует защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.
- Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

2.3. Полы

Полы выполнены из фиброармированной цементно-песчаной стяжки или из наливной смеси. В санузлах по плите перекрытия, выполнена обмазочная гидроизоляция.

Чистовое покрытие пола (в квартирах с черновой отделкой) – на усмотрение собственника квартиры, сохраняя при этом звукоизоляционные свойства, передаваемые на каркас здания и воспринимаемые собственником нижерасположенных помещений.

Линолеум (в квартирах с чистовой отделкой)

Рекомендации по эксплуатации:

- Протирайте покрытие тряпкой, смоченной мыльным раствором или водой с температурой не выше 40 С.
- Не рекомендуется применять химические растворители, чистящие, моющие и отбеливающие средства, содержащие абразивные вещества, или абразивные губки, которые могут оставить царапины на поверхности.
- Трудно выводимые пятна, такие как деготь или крем для чистки обуви, удаляйте сразу.
- Острые (небольшие) края и ножки мебели рекомендуется закрывать колпачками или наклейками из картона, войлока, ткани или специальными средствами во избежание промятия линолеума.
- При передвижении тяжелых предметов, во избежание деформации линолеума рекомендуется применять прочный и мягкий подстилочный материал.
- Не рекомендуется кататься на роликовых стульях, других предметах и ходить в обуви с острыми каблуками по линолеуму.
- Не допускайте грубого механического воздействия и попадания кислот и щелочей на линолеум.

Ламинат (в квартирах с чистовой отделкой)

Рекомендации по эксплуатации:

- Необходимо предохранять ламинат от воздействия влаги и повышенной влажности в помещении.
- Не рекомендуется кататься на роликовых стульях, других предметах и ходить в обуви с острыми каблуками по ламинату.
- Не допускайте грубого механического воздействия и попадания кислот и щелочей на ламинат.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

3.1. Электроосвещение, электрооборудование.

Для обеспечения электроэнергией квартир в лифтовых холлах устанавливаются распределительные щиты, в которых установлены вводные автоматические выключатели.

В коридоре квартиры находится квартирный электрощит (ЩК), в котором установлены устройство защитного отключения (УЗО), автоматы, разделенные на группы освещения и розеточной сети и на электроплиту.

Трассы к розеткам, осветительным приборам и выключателям проложены в кабель каналах железобетонных стеновых панелях и перекрытиях.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания.

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого в ванных комнатах устанавливается клеммная коробка, к которой присоединяются медными проводами металлические корпуса ванн, трубы водопровода.

Для общедомового освещения (устанавливается проектом) предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, техподполья, чердака предусмотрены светильники с энергосберегающими лампами.

Рекомендации по эксплуатации:

- В процессе эксплуатации 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;
- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;
- Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

Внимание:

- Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить 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.
- Ремонтные и прочие работы нарушающие целостность полов необходимо проводить учитывая скрытую прокладку кабелей в полах.
- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешить люстры и другой электрической продукции при включенном электропитании в сети.
- Автоматы рассчитаны на следующую нагрузку: электропечь – 32А, розетки – 25А, освещение – 16АВ случае, В связи с этим **НЕ допускается** одновременно включать в одну розетку много электроприборов, а также подключать дополнительное освещение (более 16А) - это может привести к перегрузке электросети, короткому замыканию и пожару.

3.2. Системы связи.

В лестничной клетке установлен слаботочный бокс, через который предусмотрено подключение к интерактивным сетям (INTERNET, телефонизация и телевидение). Подключение данных услуг производится после заключения договора на оказание услуг с провайдером (компания-поставщик услуг)

Внимание: Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома без согласования с эксплуатирующей организации индивидуальные антенны телевидения.

3.3. Система доступа.

Вход в подъезд осуществляется через домофон, а посетителей путем связи с жильцом. Подключение данных услуг производится после заключения договора на оказание услуг с провайдером (компания-поставщик услуг)

3.4. Вентиляция.

В соответствии со СП 54.13330.2011 (*СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные*), СанПиН 2.1.2.2645-10 "*Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях*", в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

Квартиры 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 форточки, регулируемые оконные створки, либо через специальные устройства (клапан приточной вентиляции в верхней части окон – устанавливается индивидуально собственником).

- ❖ **Не допускается клеить вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.**
- ❖ **Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции, установкой вентиляторов, клапанов.**

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

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

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые 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.

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.

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;
- 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% (СанПин 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» Приложение 1).

3.5. Центральное отопление.

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле, который расположен в техническом этаже здания.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Все терморегуляторы установлены в режим АВТО, и регулируют подачу теплоносителя в зависимости от температуры в помещении. Для отключения подачи теплоносителя для каждого по отдельности прибора предусмотрен шаровый краны. Снимать отопительный прибор без представителя управляющей организации строго **Запрещается** и гарантия на него снимается.

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать отопительные приборы пленками и другими вещами; снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом;
- Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.

3.6. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Обеспечение горячей водой осуществляется от индивидуального теплового пункта, расположенного в техническом подполье здания. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 50 °С.

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды.

В каждой квартире в санузле установлен отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

Жилой дом оборудован противопожарным водопроводом. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах, на каждом этаже находится кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы, находящиеся в техническом подполье здания.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью, с открытыми стояками в санузлах, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны.

Рекомендации по эксплуатации. Собственники квартир обязаны:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
 - Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
 - Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
 - Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
 - При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.
- ❖ **Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;**
 - ❖ **Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;**
 - ❖ **Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;**
 - ❖ Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
 - ❖ Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
 - ❖ Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.
 - ❖ Не допускается демонтаж **перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения**. Занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя.
 - ❖ Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

3.7. Лифты.

Лифт - стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°.

Внимание:

- Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.
- Необходимо жестко соблюдать требования правил эксплуатации и безопасности указанные в кабине лифта, при возникновении чрезвычайной ситуации необходимо обратиться к диспетчеру или аварийно-спасательным службам.

3.8. Мусороудаление.

Для предотвращения антисанитарных условий в подъездах жилого дома мусоропровод **не предусматривается**. Мусороудаление предусмотрено на внутридомовой территории – специально оборудованная площадка с твёрдым покрытием и установленными мусорными контейнерами, в соответствии с требованиями СанПин 2.1.2.2645-10.

4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире и целом в доме.

Общие рекомендации:

- Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
- Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

Внимание:

- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы, не более 120кг на 1м²; разводить огонь.
- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- **Не рекомендуется в первые два года эксплуатации располагать мебель и вешать ковры к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен.**
- Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

5. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл;
- Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В зданиях выше 10 этажей, эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку;
- Первичных средств пожаротушения. В зданиях выше 10 этажей выполнен противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах на лестничной клетке каждого этажа. В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 20 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;
- Систем обнаружения пожара. В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены дымовые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма. При срабатывании пожарного извещателя запускается комплекс систем пожарной безопасности объекта.
- Предусмотрена система оповещения о пожаре с использованием речевых оповещателей и световых указателей-табло «Выход». Табло установлены на путях эвакуации в коридоре и у выхода на лестничную клетку.
- В коридорах квартир установлены тепловые пожарные извещатели предназначены для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся повышением температуры. При срабатывании пожарного извещателя запускается комплекс систем пожарной безопасности объекта.
- В помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены автономные дымовые пожарные извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний в данном помещении, сопровождающихся появлением дыма. При срабатывании данного извещателя подается звуковой сигнал для немедленного реагирования.
- ❖ Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых помещениях. В случае необходимости собственник квартиры сам или с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя.
- ❖ Для включения системы противодымной защиты предусмотрена ручной извещатель, расположенный у дверей на незадымляемые лестницы в лифтовых холлах и коридорах. Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности.

Системы автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения в коридорах используются система вытяжной противодымной вентиляции. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара.

Комплекс систем пожарной безопасности объекта. Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в лифтовых холлах и коридорах, и прихожих квартир или в ручном режиме - ручным извещателем, срабатывает:

- система оповещения людей о пожаре;
- открываются клапан дымоудаления на этаже (где произошел пожар) и включаются вентилятор для удаления дыма из коридора;
- запускается вентилятор подпора воздуха в шахты лифтов;
- лифты опускаются на первый этаж и открывают двери.

Жилой дом оборудован автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию.

Внимание:

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;
- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- Повышающим безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами.

6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Собственники жилищного фонда или их уполномоченные должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства с корректировкой технического паспорта жилого дома.

Желающим переустроить свою квартиру необходимо обратиться с заявлением в Администрацию города с уведомлением эксплуатирующей организации.

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции, в установленном порядке.

Переустройством помещения считаются работы, связанные с изменением размеров или расположения помещений, их состава и (или) функционального назначения, а также их инженерного оборудования. Переустройство включает в себя перепланировку, переоборудование помещений и реконструктивные работы.

Перепланировка помещений - это изменения конфигурации жилого помещения с сохранением его функционального назначения. Перепланировкой квартиры считается любое отличие фактической планировки помещения от поэтажного плана БТИ.

К вариантам перепланировки можно отнести объединение санузла, расширение кухни или комнаты за счет другого помещения, а также устройство новых дверных проемов и ликвидация старых, разборка перегородок и объединение помещений по горизонтали (как внутри одной квартиры, так и между квартирами) и вертикали (двухэтажные квартиры), устройство новых перегородок и т. п.

Переоборудование - изменение помещений с целью их приспособления к новому функциональному назначению.

В качестве примера можно привести замену газовой плиты на электрическую, увеличение общих нагрузок на электросети, демонтаж инженерного оборудования и подводящих сетей.

Реконструктивные работы (реконструкция) - частичные изменения в несущих конструкциях и (или) архитектурном облике здания. Выполняются, как правило, в комплексе с работами по перепланировке и переоборудованию помещений.

К реконструкции относят все работы, затрагивающие фасад здания, например изменение формы (а также ликвидация/устройство) оконных и наружных дверных проемов, остекление лоджий и балконов (их устройство, ликвидация или изменение формы); установку кондиционеров, антенн и тому подобное, а также объединение лоджий и балконов с внутренними помещениями.

Какие работы запрещены?

- ❖ При проведении перепланировки не допускаются изменения, при которых ухудшаются условия эксплуатации дома и проживание граждан, затруднен доступ к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам.
- ❖ Нельзя проводить переустройство помещения, при котором оно может быть признано непригодным для проживания. Присоединение к своей квартире части общего коридора будет считаться самозахватом.
- ❖ В результате перепланировки не должно возникать жилых помещений меньше допустимых норм (площадь 9 кв. м, ширина 2,25 м) без естественного освещения.
- ❖ Недопустимо нарушение прочности и устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение.
- ❖ Установка отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях.
- ❖ Ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции.
- ❖ Запрещено располагать санузел и кухню над жилыми помещениями нижних этажей.
- ❖ Нельзя увеличивать нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (например, меняя перегородки из легких материалов на более тяжелые, при устройстве стяжек в полах).
- ❖ Не допускается вынос радиаторов на застекленные лоджии и балконы,
- ❖ Устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и/или отопления.
- ❖ В жилых домах типовых серий не допускается устройство проемов, ниш, отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах, а также в местах расположения связей между сборными элементами. Нельзя, например, для размещения электропроводки и разводки трубопроводов устраивать штробы в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий.
- ❖ Нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов.

Ответственность за незаконную перепланировку/переустройство

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.

Перепланировка/переустройство помещения, проведенное без разрешения или с отступлениями от согласованного плана, считается самовольным, и по закону нарушитель несет за это ответственность. Он обязан заплатить штраф в размере от 15 до 25 МРОТ (как физическое лицо) и привести жилое помещение в прежнее состояние. Затем, законным образом согласовать перепланировку. Если штраф не уплачен и помещению не возвращен первоначальный вид, дело передается в суд.

7. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийный срок эксплуатации квартиры (устранение конструктивных недостатков) составляет 5 лет со дня приемки жилого дома в эксплуатацию, также гарантийные сроки приведены в приложении №1.

Гарантийный срок эксплуатации отделочных покрытий составляет 2 (два) года со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок эксплуатации оконных блоков составляет 2 (два) год со дня приемки жилого дома в эксплуатацию (при условии выполнения собственником плановых работ по техническому обслуживанию окон).

Гарантийный срок эксплуатации санитарно-технического и электротехнического оборудования устанавливается заводом - изготовителем данного оборудования.

Гарантийный срок эксплуатации конструкций остекления лоджии составляет 2 года со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкцией, а так же действий третьих лиц.

Приложение №1

Вид работы	Гарантийный срок	
	Работа	Материалы
Монтажные работы	5	5
Кровли	5	5
Отделка фасада	5	5
Отделочные работы (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные работы, настил линолеума, устройство подоконников и т.д.)	2	2
Отделка (обойные работы)	1	2
Сантехника (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование и санфаянс: водосчетчики, смесителя, умывальники, раковины, ванны)	1	1
Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях	3	3
Фурнитура пластиковых окон, балконных дверей, ролл (регулировка)	1	-
Пластиковые окна, балконные двери	2	2
Водные двери	2	2
Остекление лоджий (роллы)	2	2
Устройство цементно-песчаной стяжки (стяжек), бетонных полов	5	5
Электроосвещение, электротехническое оборудование (электротехническое оборудование, провода)	2	2
Электросчетчики	2	5
Монтаж наружных сетей и внутренних систем тепло-водоснабжения и канализации, электроснабжения и связи жилого дома	5	5
Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура на наружных сетях тепло-, водоснабжения и канализации	5	5
Элементы благоустройства	5	5

Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств собственников.

Сантехнические работы:

- устранение засоров канализации в квартире;
- прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стояка;
- смена вентильной головки кранов смесителей;
- смена смесителя для умывальника;
- смена смесителя для ванн с гибким шлангом;
- замена умывальников, моек, раковин, полотенцесушителей;
- 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 ваннных комнатах в соответствии с проектом.

Электромонтажные работы:

- смена неисправного выключателя (для скрытой проводки с пробивкой гнезд);
- смена неисправной штепсельной розетки;
- смена неисправного потолочного или настенного патрона;
- установка электросчетчика;
- прокладка электропроводки;
- ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру;
- замена электрических плит;
- установка осветительных приборов.

