

«СТРОЙТЭК» предлагает комфортные условия во всём — мы не только возводим качественное жильё с практичной отделкой по разумной цене во всех районах города, но и предоставляем дружелюбный сервис и гарантии своевременной сдачи объектов

ваша

инструкция по эксплуатации

квартиры



 stroytek-ek.ru

 vk.com/stroytek_ekb

 [ekb_stroytek](https://t.me/ekb_stroytek)

СТРОЙТЭК

Инструкция по эксплуатации квартиры, расположенной в жилом комплексе «Грин Гарден»

по адресу:
город Екатеринбург, улица 8 Марта, дом 204е

содержание

| | |
|---|----|
| 1. Общие положения..... | 4 |
| 2. Сведения об основных конструкциях..... | 6 |
| 3. Требования пожарной безопасности..... | 13 |
| 4. Сведения об инженерных системах квартир..... | 16 |
| 5. Санитарно-эпидемиологические требования..... | 25 |
| 6. Переоборудование и перепланировка квартир..... | 26 |
| 7. Гарантийные обязательства..... | 27 |
| 8. Приложение № 1 Гарантийные работы | 28 |

1. Общие положения

Настоящая инструкция по эксплуатации квартиры разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Инструкция содержит необходимые данные для собственников (арендаторов), эксплуатирующих жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ.

Организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, привлечённая собственниками нежилых и жилых помещений, а также сами собственники несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию многоквартирного дома в целом в соответствии с заключённым договором.

Собственники здания или организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации

на многоквартирный дом и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции многоквартирного дома устанавливаются «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утверждённые Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170, (далее – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

Собственник жилых и нежилых помещений несёт ответственность за эксплуатацию принадлежащих ему помещений в полном объёме. Он 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 с РЭЖФ-99-03 организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, по каждому дому обязана заклю-

чить договор на аварийно-техническое обслуживание многоквартирного дома.

Договор на аварийно-техническое обслуживание многоквартирного дома должен предусматривать:

- выезд специалистов на место не позднее 30 (тридцати) минут после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае – с обязательным уведомлением диспетчера о приёме заявки);

- принятие мер по немедленной локализации аварии;

- проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии с п. 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, включает в себя:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

- б) осмотры;

- в) подготовку к сезонной эксплуатации;

- г) текущий ремонт.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает в себя 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 занимаемые ими помещения работников организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, для осмотра технического и санитарного состояния помещений, а также оборудования, находящегося внутри этих помещений. В случае необходимости работники организации, осуществляющей управление многоквартирным домом вправе производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

2. Сведения об основных конструкциях

Основными конструкциями многоквартирного дома являются:

- железобетонные фундаменты — монолитная железобетонная плита;
- конструкция здания — монолитный железобетонный каркас без балочного перекрытия с вертикальными несущими элементами (колоннами, стенами). Вертикальные несущие элементы жёстко связаны с плитами перекрытий;
- стены наружные из газобетонных блоков, с утеплителем и наружным декоративным покрытием;
- вентилируемый фасад, мокрый фасад;
- внутриквартирные перегородки из силикатных блоков Simat и керамического пустотелого кирпича;
- лестницы — лестничные площадки монолитные железобетонные, лестничные марши из сборного железобетона;
- лифтовой узел — пассажирский лифт, грузопассажирский лифт;
- кровля мягкая рулонная по бетонным стяжкам.

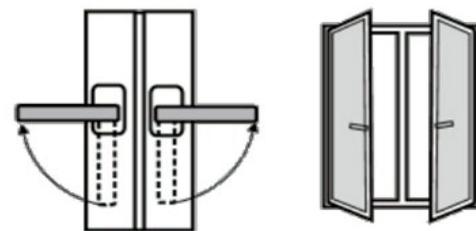
Отделка МОП: стены — штукатурка улучшенная, покраска ВДАК; полы — керамическая плитка; потолки подвесные типа «Армстронг».

Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами

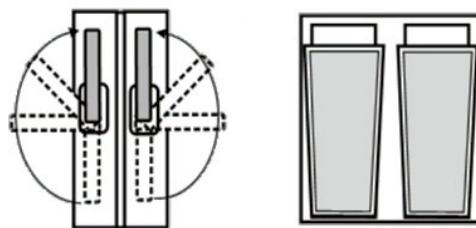
Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотнo-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой.

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

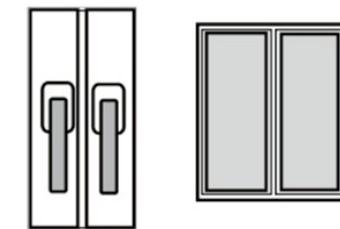
2. Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой чуть выше ручки. Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим — поворотное открывание).



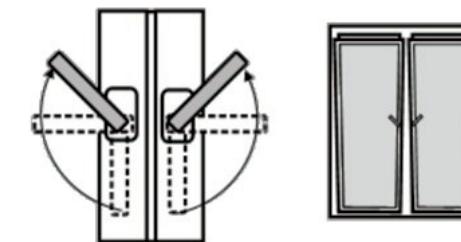
3. Для перевода створки из закрытого положения в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинуто») ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) — откидной режим. Данная опция присутствует на одной створке из двух.



4. Для запираения створки из открытого или откидного положения её сначала закрывают, а затем, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто»).



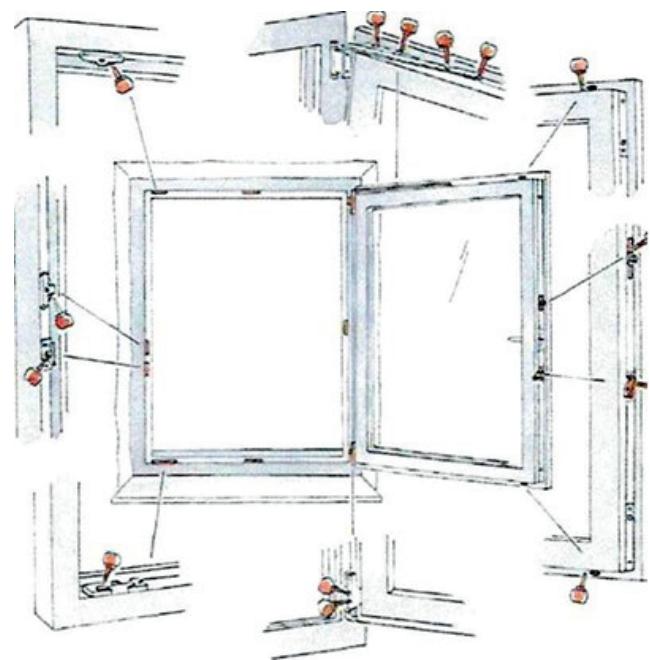
5. Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинуто» (рама при этом прижата) в положение «Проветривание» на 45 градусов. При этом створка окна фиксируется после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим). Такая опция устанавливается за дополнительную плату.



6. Чтобы закрыть окно из режима «Проветривание», створку окна необходимо сначала прижать рукой к раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто». Пластиковые окна рассчитаны на исправную

службу в течение длительного срока при условии их правильной эксплуатации.

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 3 (три) месяца.



Рекомендации по эксплуатации

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

- осуществлять проверку надёжности крепления деталей фурнитуры, при необходимости подтянуть крепёжные шурупы;
- очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену повреждённых и изношенных деталей. Регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должны проводиться специалистами;
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным), не содержащим кислот или смол;
- очищать от грязи и протирать специальными средствами (касторовым маслом, силиконовой смазкой) резиновые уплотнители на створках окон, используя для обработки хорошо впитывающую ткань;

- очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пеммолюкс»), кислоту, щёлочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Чтобы предотвратить образование статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;
- для поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена периодически проветривать помещения с помощью открывания оконных створок. При этом при температуре наружного воздуха выше нуля можно использовать все режимы открывания, а при температуре ниже нуля разрешён только режим щелевого открывания для постоянного пользования и режим сплошного открывания для кратковременного (залпового) проветривания;
- следить за чистотой направляющих поверхностей, для мытья алюминиевого профиля лоджии использовать слабый мыльный раствор;
- в зимнее время года при открывании окна

(балконной двери) в комнате, выходящей на лоджию, приоткрывать как минимум одну створку системы остекления лоджии на 10–15 см во избежание нежелательного отпотевания и, как следствие, дальнейшего образования наледи на стёклах. В противном случае тёплый влажный воздух, выходя из жилого помещения через окно, преобразуется в конденсат на стёклах системы остекления лоджии и замерзает.

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.

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функ-

ционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

Не допускается:

- вешать шторы вплотную к подоконникам, это препятствует конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон и приводит к конденсации влаги на окнах;
- чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;
- самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков, демонтировать или снимать створки на лоджии. Для ремонта необходимо привлекать сертифицированных специалистов;
- вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы;
- запенивать или заполнять другими утеплителями пространства за нащельниками остекления лоджий. Данное пространство используется для естественной вентиляции неотапливаемой лоджии;
- использовать растворители и другие щелочные средства для мытья алюминиевого профиля;
- менять окна без согласования с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом. Самостоятельная замена

окон может привести к нарушению архитектуры фасада здания.

Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора, а также попадание посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей и в подвижные узлы.

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 ручкой 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 положение «Створка откинута» |
| Тугой поворот ручки | Створка сильно зажата | Отрегулировать прижим |
| | Фурнитура не смазана | Смазать фурнитуру |
| Продувание | Неплотный прижим | Перевести фурнитуру в режим максимального прижима Смазать резиновый уплотнитель |
| | Повышенная влажность | Проветривать помещения |
| | Низкая температура помещения | Поддерживать температуру в помещениях не ниже +21°C |
| Образование конденсата | Неисправная вентиляция | Проверить работу вентиляционных каналов |
| | Перекрыт поток тёплого воздуха | Не заставлять подоконники, не завешивать окна |

Ограждения лоджии выполнены в виде холодной, воздухопроницаемой, светопрозрачной конструкции, которая не предполагает герметичности и является продуваемой, что влечёт за собой попадание осадков вместе с движениями воздушных масс. Поэтому собственникам не рекомендуется при благоустройстве лоджий использовать материалы, предназначенные для внутренней отделки.

Двери

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

Рекомендации по эксплуатации

- Не реже одного раза в 6 (шесть) месяцев смазывать шарниры и подшипники тонким слоем смазки ЦИАТИМ-221 (ГОСТ 6267-74).
- Замковые устройства на двери открываются и закрываются ключами снаружи и изнутри. Ключ может быть извлечён из замочной скважины только после полного поворота (на 360 градусов).
- Ключ в замочную скважину вставлять до упора, поворачивать аккуратно.
- Заменить «строительную» личинку замка, на самостоятельно приобретенную.
- По мере износа необходимо заменять движимые элементы двери: запирающие устройства, замки, шарниры, петли.

Внимание!

- В процессе эксплуатации сейф-двери не допускаются изменения конструкции, влияющие на её эксплуатационные характеристики.
- Не допускается протирка окрашенных поверхностей двери ацетоном, толуолом, 646

и другими органическими растворителями. Для удаления небольших местных загрязнений можно применять уайт-спирит.

- Запрещается захлопывать дверь при выдвинутых ригелях замков и задвижки.
- Запрещается использовать абразивные чистящие средства!
- Декоративные вставки (отделку) из ЛДСП и МДФ следует протирать мягкой хлопчатобумажной тканью, сухой или смоченной в воде.

Покрытия полов

Цементно-песчаная стяжка. В санузлах по плите перекрытия, под стяжкой, выполнена гидроизоляция

Стены

Во избежание разрушения отделки помещения необходимо соблюдать температурно-влажностный режим согласно ГОСТ 30494-2011 «Параметры микроклимата в помещении».

Внимание!

Со временем на стенах и потолке квартиры могут образоваться усадочные трещины, что является следствием физического процесса и частью нормального (естественного) износа.

3. Требования пожарной безопасности

Основные понятия:

Первичные средства пожаротушения — переносные или передвижные средства, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития.

Пожарный извещатель — техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре.

Система пожарной сигнализации — совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста.

Эвакуационный выход — выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону.

Эвакуационный путь (путь эвакуации) — путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.

Эвакуация — процесс организованного самостоятельного движения людей непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых есть вероятность воздействия

на людей опасных факторов пожара.

Обеспечение пожарной безопасности

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Её целью является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. Система включает в себя систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- объёмно-планировочных решений и средств, которые ограничивают распространение пожара за пределы очага. Для защиты от проникновения огня в здании 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, расположенными 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, который используется 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, предназначенные 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 подаётся звуковой сигнал для немедленного реагирования.

Для включения системы противодымной защиты предусмотрен ручной извещатель, расположенный у дверей на незадымляемые лестницы в лифтовых холлах и коридорах. Пользоваться кнопками следует только в случае пожарной опасности.

Внимание!

Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых помещениях. Если необходима замена источника питания в извещателе или

самого извещателя, собственник привлекает к этому специалиста — через организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом.

- систем автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения в коридорах используется система вытяжной противодымной вентиляции. Она 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;
- комплекса систем пожарной безопасности объекта. При срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в лифтовых холлах и коридорах, а также прихожих квартир, автоматически или в ручном режиме с помощью ручного извещателя:
 - срабатывает система оповещения людей о пожаре;
 - открываются клапаны дымоудаления на этаже, где произошёл пожар, и включаются вентиляторы для удаления дыма из коридора;
 - запускаются вентиляторы подпора воздуха в шахты лифтов;

– лифты опускаются на первый этаж и открывают двери.

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

Внимание!

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах. Это ведёт к нарушению её целостности, работоспособности и является прямым нарушением 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 легко воспламеняющимися материалами и загромождение лоджий легко воспламеняющимися предметами.

4. Сведения об инженерных системах квартир

Электроосвещение, электрооборудование

Для обеспечения электроэнергией жилых помещений в лифтовых холлах устанавливаются распределительные щиты, в которых установлены счётчики учёта электроэнергии и вводной автоматический выключатель.

В коридоре жилого помещения находится квартирный электрощит (ЩК), в котором установлены устройство защитного отключения (УЗО) и автоматы, разделённые на группы освещения и розеточной сети, а также на электроплиту.

Дифференциальный автомат обеспечивает три вида защиты:

- защиту человека от поражения электрическим током при случайном непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции;
- предотвращение пожаров вследствие протекания токов утечки на землю;
- защиту от перегрузки и короткого замыка-



ния.

При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприёмника, на котором произошёл пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка «Возврат» выступает из лицевой панели. Для повторного включения дифференциального автомата необходимо нажать эту кнопку до фиксации и поднять рукоятку автоматического выключателя.

Трассы к розеткам проложены в стяжках полов

и вертикально в стенах. Трассы к осветительным приборам и выключателям проложены в потолочной плите и вертикально в стенах.

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

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого в ванных комнатах предусмотрен провод с медной жилой сечением не менее 2,5 мм² для заземления металлического корпуса ванны.

Для общедомового освещения (устанавливается проектом) предусмотрено рабочее и аварийное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, технического подполья, чердака предусмотрены светильники со светодиодными источниками света.

На стене коридора жилого помещения на высоте более 2 м установлена розетка для подключения дверного звонка, рассчитанного на напряжение 220 вольт.

Рекомендации по эксплуатации

- В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надёжность контак-

тов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. Автоматы должны заменяться новыми при наличии признаков подгорания и разрушения их пластмассового корпуса. Необходимо периодически проверять состояние нулевых шин и шин заземления.

- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием.
- Подключение стационарной кухонной электроплиты осуществляет собственник жилого помещения с привлечением сертифицированного специалиста.

Внимание!

- Не допускается проводить штробы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки 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 и выключателей.
- Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов, необходимо проводить с учётом скрытой прокладки кабелей в по-

лах, отражённой в исполнительной схеме, которую можно получить в организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей и других электрических устройств, вешать люстры при включённом электропитании в сети.
- Не допускается использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки на квартиру.
- Запрещается проводить собственником дополнительные слаботочные сети по каналам электрической сети.
- Запрещается самостоятельно вынимать квартирный электрический щит из короба прокладки электрических сетей.
- Все работы по ремонту электрических сетей, подключению нового оборудования должны проводиться специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

Системы связи

Через люк доступа в коридоре предусмотрено подключение к интерактивным сетям (INTERNET, телефонизация и телевидение). Подключение данных услуг производится после заключения договора на оказание услуг с провайдером.

Внимание!

Запрещается устанавливать на крыше и фасаде дома индивидуальные телевизионные антенны без согласования с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

Системы доступа

Доступ на закрытую дворовую территорию осуществляется по магнитному ключу системы домофонной связи, который является ключом и для входа в подъезд.

Доступ посетителей на территорию двора осуществляется через охрану многоквартирного дома. Вход в подъезд – по согласованию с собственником через домофон.

Вентиляция

В соответствии со СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания» (СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные») и СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям» в жилых зданиях предусмотрена принудительная вентиляция. Жилые помещения обеспечиваются принудительной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Принудительная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путём притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки либо через специальные устройства (клапаны приточной вентиляции в верхней части окон либо клапаны индивидуальной вентиляции в стенах).

Внимание!

- Не допускается клеить вытяжные вентиляционные решётки или закрывать их предметами домашнего обихода.
- Не допускается уменьшать диаметр проходных отверстий естественной вентиляции.
- Установка систем принудительной вентиляции (кухонная вытяжка) в квартирах, где

это не предусмотрено проектной документацией, может осуществляться только по согласованию с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

- Штробление, бурение или другие повреждения вентиляционных каналов не допускаются. Данные инженерные сети относятся к общедомовому имуществу, поэтому все манипуляции с ними необходимо согласовывать с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

Для нормальной работы системы вентиляции жилого помещения и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы, который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек либо через клапаны приточной вентиляции. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всём его объёме.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из жилого помещения, тем самым нарушается микроклимат в квартире.

Обслуживание приточного клапана является необходимым условием безотказной работы

системы фильтрации.

Пластиковые окна, установленные в жилых помещениях, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплётах — не более 5 кг/(м²*ч) согласно табл. 11 СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»). Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают жилище от уличного шума и сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют естественным сквознякам, что затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотекает» 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.

Центральное отопление

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания происходит автома-

тически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование находится в автоматизированном тепловом узле, который расположен в ИТП.

В жилых помещениях выполнена автономная разводка системы отопления, которая подключена в этажном техническом помещении к стоякам отопления через запорную арматуру. Разводка выполнена скрыто в стяжках «черновых» полов металлопластиковыми трубами. Схемы прокладки труб передаются собственникам помещений.

Индивидуальные приборы учёта тепловой энергии установлены после запорной арматуры в этажном техническом помещении.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора, можно повысить или понизить теплоотдачу индивидуального отопительного прибора, а также отключить его в случае необходимости.

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов

- Перед началом отопительного сезона и через каждые три-четыре месяца эксплуатации приборы отопления необходимо очи-

щать от пыли.

- Необходимо поддерживать температуру воздуха в жилых помещениях в отопительный период в пределах не ниже +21°С в жилых комнатах и +19°С в кухнях.
- Работы, нарушающие целостность полов, следует проводить, руководствуясь схемой прокладки трубопроводов.

Не допускается:

- закрывать конвекторы плотными шторами, изделиями из текстиля и других материалов, снимать экраны с конвекторов. Это препятствует нормальной конвекции тёплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций, что может способствовать запотеванию окон;
- оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (вставлять на них или размещать тяжёлые предметы);
- заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к её разбалансировке;

- помещать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом;
- устанавливать отопительные приборы и прокладывать системы отопления на балконах и лоджиях;
- полностью отключать системы отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение температуры в жилых помещениях ниже +12 °С ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

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 ниже 50°С.

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

Многоквартирный дом оборудован противопожарным водопроводом. Стояки с присоединёнными к ним пожарными кранами распо-

жены в холлах. Пожарные краны размещены в пожарных шкафах. На каждом этаже имеется 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. Стиральную машину можно подсоединить к канализационной системе через сифон пластмассовый прямой с носиком для слива.

Рекомендации по эксплуатации инженерных систем

- содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- по мере износа менять резиновые прокладки в смесителях, сифонах и другом сантехническом оборудовании. Срок службы данных прокладок зависит от материала и интенсивности эксплуатации;
- контролировать регулярное заполнение

водой гидрозатворов сантехнического оборудования, особенно если в квартире постоянно никто не проживает;

- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- для чистки акриловой ванны применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычного мыла;
- для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению. Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, 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;
- резьбовые соединения подтягиваются самостоятельно по мере необходимости.

Не допускается:

- ломать установленные в жилом помещении санитарные приборы и арматуру;
- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним верёвки;
- выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твёрдые предметы;
- использовать чистящие средства для акриловых ванн, содержащие абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;
- чистить поверхность пластмассовой трубы металлическими щётками;
- использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети;
- демонтировать предусмотренную проектом отсекающую запорную арматуру стояков холодного и горячего водоснабжения;
- демонтировать перемычки циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения, занижать проходной диаметр отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя.

Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов

Учёт объёма коммунальных ресурсов (отопление, электроэнергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение) в жилом помещении осуществляется с использованием индивидуальных приборов учёта.

Оснащение жилого (нежилого) помещения приборами учёта, ввод их в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником. Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом.

Собственник обязан предоставить доступ организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, в жилое (нежилое) помещение для сверки «нулевых» показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется один раз в три месяца или по договорённости с собственником. В случае отказа

собственника в предоставлении доступа приборы учёта не считаются коммерческими, производится перерасчёт, исходя из нормативов потребления.

В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам составляется двухсторонний акт и производится перерасчёт, исходя из проектных, расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.

Лифты

Лифт — стационарная грузоподъёмная машина периодического действия, предназначенная для подъёма и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущаяся по жёстким прямолинейным направляющим, у которых угол наклона к вертикали составляет не более 15 градусов.

Внимание!

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

5. Санитарно-эпидемиологические требования

Владельцы жилых помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии, террасы;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и другого имущества в отведённых местах;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений.

Общие рекомендации

- Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений.
- Пользование телевизорами, радиоприёмниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии, что уровень громкости не нарушает покой других собственников многоквартирного дома.
- Содержание собак и кошек в отдельных жилых помещениях допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил, а также правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчёл запрещено.

- Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зелёным насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать её загрязнения.
- Парковка автотранспорта на газонах запрещена.

Не допускается:

- размещать на лоджиях тяжёлые предметы;
- хранить в жилых помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- курить в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках многоквартирного дома;
- в течение первых двух лет 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);
- производить на придомовой территории мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- выполнять в жилых помещениях работы или совершать другие действия, приводящие к порче жилых помещений либо создающие повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания соседей.

6. Переоборудование и перепланировка квартир

Переоборудование инженерных систем и перепланировка жилых 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 утверждённых в установленном порядке органами местного самоуправления.

Не допускаются переоборудование и перепланировка квартир:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочих конструкций);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению работоспособности инженерных систем здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;

- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или жилого помещения;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке;
- ведущие к увеличению тепловой и (или) электрической нагрузок, предусмотренных проектом.

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

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.

7. Гарантийные обязательства

Гарантийный срок для жилого помещения, гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав такого жилого помещения определяется в соответствии с частью 5 и частью 5.1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Гарантийные сроки приведены также в Приложении № 1.

Гарантийный срок эксплуатации отделочных покрытий составляет 2 (два) года со дня приёмки многоквартирного дома в эксплуатацию. Гарантийный срок эксплуатации оконных блоков составляет 2 (два) года со дня приёмки многоквартирного 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 (два) года со дня приёмки 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 инструкции, а также действий третьих лиц.

Гарантия не распространяется на отделочные слои в случае, если они произведены застройщиком и если собственником в них внесены изменения, либо часть отделочных слоев выполнены самостоятельно.

8. Приложение № 1. Гарантийные работы.

| Вид работы | гарантийный срок*, лет | |
|---|------------------------|-----------|
| | работа | материалы |
| Монтажные работы | 3 | 3 |
| Гидроизоляционный ковёр кровли | 3 | 3 |
| Отделка фасада | 3 | 3 |
| Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные работы, устройство подоконников и т. д.) | 2 | 2 |
| Сантехника (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование и санфаянс: водосчётчики, смесители, умывальники, раковины, ванны) | 3 | 3 |
| Фурнитура пластиковых окон, балконных дверей, слайдинг (первичная регулировка производится при передаче квартиры собственнику, в дальнейшем собственник производит регулировку и обслуживание окон самостоятельно либо с привлечением сертифицированных специалистов) | 1 | 1 |
| Пластиковые окна, балконные двери | 2 | 2 |
| Остекление лоджий с раздвижной системой створок (слайдинг) | 2 | 2 |
| Устройство цементно-песчаной стяжки (стяжек), бетонных полов | 3 | 3 |
| Электроосвещение, электротехническое оборудование, провода | 3 | 3 |
| Электросчётчики | 3 | 3 |
| Монтаж наружных сетей и внутренних систем тепловодоснабжения и канализации, электроснабжения и связи многоквартирного дома | 3 | 3 |
| Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура на наружных сетях тепловодоснабжения и канализации | 3 | 3 |
| Элементы благоустройства | 2 | 2 |

* если иной срок не установлен действующим законодательством РФ.