

**Уважаемый собственник!**

**Поздравляем Вас с покупкой квартиры!**

**Наши специалисты сделали все, чтобы новое жилье было комфортным. При строительстве были использованы современные материалы и технологии.**

**Для того, чтобы приобретенная Вами квартира была комфортной и уютной для проживания на протяжении долгих лет, необходимо соблюдать требования по эксплуатации помещений, описанных в настоящей Инструкции.**

## Оглавление

Ведомость нормативных документов	5
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ	8
3. ОКНА	11
4. ДВЕРИ	17
5. ЛИНОЛЕУМ	19
6. ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ, ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	20
7. ВЕНТИЛЯЦИЯ	23
8. ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ	27
9. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ	31
10. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ	33
11. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ	35
12. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР	37
13. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	38



## **Ведомость нормативных документов**

Жилищный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ).

«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

СП 54.13330.2011 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003

СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003.

СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям».

ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».

ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия».

ГОСТ 30777-2001 «Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия».

РЭЖФ-99-03 «Нормативы по эксплуатации жилищного фонда. Справочник по наладке и эксплуатации водяных тепловых сетей».



## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Данная Инструкция содержит необходимые сведения 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».

Организация (ТСН, управляющая организация), избранная собственниками нежилых и жилых помещений для управления жилым домом, несет ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом в соответствии с заключенным договором.

Собственники здания или организация (ТСН, 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 принадлежащих ему помещений в доме.

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.

Квартиры, построенные с полным комплексом отделки (столярные изделия, линолеум, обои, кафельная плитка, санитарно-технические изделия и т.д.), необходимо эксплуатировать в соответствии с нормативно-техническими документами, действующим законодательством РФ.

В соответствии с РЭЖФ-99-03 обслуживающая организация по каждому дому должна заключить договор на аварийно-техническое обслуживание зданий.

Договоры по аварийно-техническому обслуживанию зданий должны предусматривать: -выезд специалистов на место не позднее 30 мин. после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае - с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки); - принятие мер по немедленной локализации аварии; - проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемое ими помещение работников управляющей организации или представителей товарищества собственников недвижимости 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.



## СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

Несущими конструкциями кирпичного многоквартирного жилого дома являются:

- железобетонные фундаменты (свайные с монолитным ж/б ростверком, ленточные, монолитная железобетонная плита - определено проектом);
- стены наружные кирпичные многослойные (толщина определена проектом);
- стены внутренние кирпичные (толщина определяется проектом);
- перекрытия - сборные из ж/бетонных плит, толщиной 220мм с круглыми пустотами;
- конструкции лестнично-лифтового узла;
- крыша чердачная, с организованным наружным или внутренним водостоком (определено проектом), чердачное перекрытие утеплено;
- кровля – металлочерепица, профлист по деревянной обрешетке или совмещенная из наплавляемых рулонных материалов (определено проектом).

Межквартирные перегородки многослойные кирпичные с внутренним звукоизоляционным слоем, внутриквартирные перегородки – кирпичные. Плиты перекрытия рассчитаны на нормативную нагрузку 150 кг/м<sup>2</sup>, внутренние стены и перегородки – 50 кг/п.м. Для осуществления естественной вытяжной вентиляции во внутренних несущих стенах выполнены вентиляционные каналы. Лоджии являются холодным помещением и в них не предусмотрены улучшенная отделка и утепление конструкций.

Несущими конструкциями крупнопанельного жилого дома являются:

- железобетонные фундаменты (свайные со сборным ж/б ростверком, ленточные, монолитная железобетонная плита - определено проектом)



- наружные трехслойные стеновые панели, толщиной 400мм;
- сборные железобетонные перекрытия толщиной 160 мм;
- конструкции лестнично-лифтового узла;
- внутренние стеновые панели, толщиной 160 мм;
- крыша чердачная, с организованным наружным или внутренним водостоком (определено проектом), чердачное перекрытие утеплено;
- кровля - оцинкованная кровельная сталь по деревянной обрешетке, совмещенная из наплавливаемых рулонных материалов (определено проектом)

Внутриквартирные перегородки – сборные железобетонные панели, толщиной 80 мм, кирпичные, толщиной 90мм (определено проектом). Плиты перекрытия рассчитаны на нормативную нагрузку 150 кг/м<sup>2</sup>, внутренние стены и перегородки – 50 кг/п.м. Для осуществления естественной вытяжной вентиляции выполнены вентиляционные шахты из сборных железобетонных блоков. Лоджии являются холодным помещением, и в них не предусмотрены улучшенная отделка и утепление конструкций.



### **Рекомендации по эксплуатации:**

В процессе эксплуатации квартиры собственник должен обеспечить:

- заданный температурно-влажностный режим внутри помещения;
- исправное состояние стен и перекрытий;
- устранение повреждений стен и перекрытий по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития;
- соблюдение нормативной нагрузки на стены, перегородки и плиты перекрытия.

### **Внимание!**

- Не допускается пробивка сквозных отверстий во внутренних стенах в местах прохода вентиляционных каналов, сверление отверстий глубиной более 80мм;
- Пробивка и сверление отверстий в железобетонных вентиляционных блоках не допускается;
- Не допускается установка кондиционеров и иная нагрузка на облицовочный слой наружной кирпичной стены. Установка кондиционеров возможна на боковую стенку лоджии или на специальных конструкциях, предусмотренных проектом





## ОКНА. Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами

Оконные блоки из ПВХ-профиля могут быть оборудованы поворотным, поворотно-откидным устройством и поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания (определено проектом), которые управляются 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 рисунке 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).

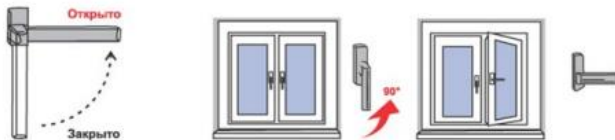


Рис. 1

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





Рис.2

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

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



Рис.3

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

- При необходимости осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна 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 резиновые уплотнители на створках окон.

- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, воды или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку



(типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.

- С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок.

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 фурнитура, гарантирующая 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 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.



## 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 поворотной-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 оптимальной температуры в помещениях
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов
	Перекрыт поток теплого воздуха	Не заставлять подоконники, не завешивать окна



## **ДВЕРИ**

Межкомнатные и входная дверь относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35<sup>0</sup> С и относительной влажности воздуха от 30 до 60 %.

### **Рекомендации по эксплуатации:**

- Не допускается воздействие избыточной влаги на дверь, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.
- Не допускается вешать посторонние предметы, предметы домашнего обихода на дверное полотно и фурнитуру.
- 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, с последующим протиранием насухо.
- 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.



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

<b>Неисправность</b>	<b>Возможные причины</b>	<b>Рекомендации по устранению</b>
Дверная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Тугой поворот ручки, ключа	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру





## ЛИНОЛЕУМ

ПВХ - линолеум может быть бесосновным, на тканевой и теплозвукоизоляционной основе, однослойным или многослойным (определяется проектом).

### Рекомендации по эксплуатации:

- Протирайте покрытие тряпкой, смоченной мыльным раствором или водой с температурой не выше 40<sup>0</sup> 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, необходимо удалять сразу.
- Нельзя допускать попадание влаги под линолеум.
- Острые (небольшие) края и ножки мебели рекомендуется закрывать колпачками или наклейками из картона, войлока, ткани или специальными средствами во избежание деформации линолеума.
- При передвижении тяжелых предметов, во избежание деформации линолеума, рекомендуется применять прочный и мягкий подстилочный материал.
- Во избежание деформации покрытия не допускается 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.
- При проведении ремонта в помещении, где уложен линолеум, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.



## ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ, ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

Для обеспечения электроэнергией квартир в стеновых нишах на лестничных клетках устанавливаются этажные щиты типа ЩЭ. В щитах установлены электросчетчики и вводной автоматический выключатель.

В этажном щите типа ЩЭ или в квартирном щите типа ЩК (определено проектом) для каждой квартиры установлены дифференциальные выключатели (УЗО - устройство защитного отключения) на розеточные сети ванных комнат и кухонь и автоматические выключатели на остальные сети электроснабжения и электроосвещения.

Дифавтомат 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 замыкания.



Электрический ток подается в квартиру при установке ручки управления дифавтоматом в положение "ВКЛ".

При прикосновении человека к открытым токоведущим частям или к корпусу электроприемника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка "Возврат" выступает из лицевой панели. Для



повторного включения дифавтомата необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя.

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

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов.

Пищеприготовление предусмотрено на электроплитах. Электроплиты устанавливаются собственниками самостоятельно.

### **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. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления.

- Профилактика электрических сетей напряжением 220В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях.

- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;

- Для экономии электроэнергии рекомендовано применение энергосберегающих светильников с высокой светоотдачей.

- 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.
- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать светильники при включенном электропитании в сети.



## ВЕНТИЛЯЦИЯ

В соответствии СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003), СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям», в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением. Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. В вентканалах кухонь верхних этажей установлены канальные вентиляторы (определено проектом). Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки, либо через специальные устройства притока воздуха (автономный клапан притока воздуха КИВ-125, оконная ручка с элементом притока воздуха).

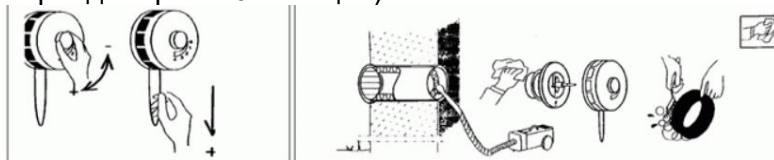
Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода. Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, либо через специальные устройства. Таким образом обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Специальные устройства притока воздуха обеспечивают регулируемое поступление свежего наружного воздуха в жилые помещения, защищая от попадания пыли и насекомых.

1) Приточный клапан инфильтрации воздуха КИВ-125 представляет собой пластиковую трубу, установленную в наружной стене здания. В трубе располагается теплошумоизоляция, с уличной стороны – алюминиевая



решетка с сеткой. Внутри помещения ставится специальный оголовок из белого пластика с фильтром и заслонкой, позволяющей регулировать поток воздуха. Регулировка количества поступающего воздуха осуществляется с помощью рукоятки на оголовке или специального шнура, в случае если клапан расположен высоко. На оголовке клапана расположена шкала, указывающая на степень открывания клапана. Обслуживание клапана производится по мере его засорения: - очистка наружной решетки от тополиного пуха и других крупных загрязнений (один раз в год); - очистка фильтра в оголовке (рекомендуемый период - 1 раз в 3 месяца); - очистка патрубка в стене при помощи пылесоса (рекомендуемый период - 1 раз в 6 месяцев).



2) Оконная ручка с элементом притока воздуха устанавливается на окнах из ПВХ профиля, представляет собой приточный клапан из пластика белого цвета с пятью отверстиями, степень открывания которых регулируется пластиковой заслонкой. Внутри элемента установлены алюминиевая сетка и теплошумоизоляция. Степень открытия клапана не влияет на работу оконной ручки (открывание и закрывание). Обслуживание элемента производится по мере его засорения: очистка наружной решетки от тополиного пуха и других крупных загрязнений; очистка фильтра (рекомендуемый период - 1 раз в 3 месяца).

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м<sup>2</sup> \*ч) согласно табл.9



СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003»).

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 «запотевают и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении.

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

**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 в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого проветривания» либо через специальные устройства притока воздуха;

- 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.

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

1. В систему отопления дома подается недостаточно горячий теплоноситель. В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления дома температура воздуха в квартире низкая и собственники, во избежание



потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха. В результате излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: на стеклопакетах окон (окно «плачет»); на пластиковом профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»); на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом вследствие низкой температуры воздуха в квартире внутренние поверхности ограждающих конструкций также имеют пониженную температуру. При эксплуатации жилого дома обслуживающая организация должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома. Теплоносителем в системе отопления дома является вода с параметрами 95-70<sup>0</sup> С.

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





## 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 подполье здания.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены вентили ручной регулировки. Вращая вентиль ручной регулировки, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора. Для отключения каждого по отдельности приборов предусмотрены шаровые краны с накидной гайкой и вентили ручной регулировки.

В соответствии с ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях», СанПин 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в помещениях жилых зданий должны соответствовать значениям, приведенным в следующей таблице:



Период года	Наименование помещения	Воздух, °С		Влажность, %		Движения воздуха, м/с	
		Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая
Холодный	Жилая комната	20-22	18-24 (20-24)	45-30	60	0,15	0,2
	То же, в районах с t° наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже	21-23	20-24 (22-24)	45-30	60	0,15	0,2
	Кухня	19-21	18-26	НН*	НН	0,15	0,2
	Туалет	19-21	18-26	НН	НН	0,15	0,2
	Ванная, совмещенный санузел	24-26	18-26	НН	НН	0,15	0,2
	Помещения для учебных занятий и отдыха	20-22	18-24	45-30	60	0,15	0,2
	Межквартирный коридор	18-20	16-22	45-30	60	0,15	0,2
	Вестибюль, лестничная клетка	16-18	14-20	НН	НН	0,2	0,3
Теплый	Кладовые	16-18	12-22	НН	НН	НН	НН
	Жилая комната	22-25	20-28	60-30	65	0,2	0,3



**Примечание:**

Холодный (отопительный) период года - период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха, равной 8 °С и ниже. Теплый период года - период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8 °С. НН- не нормируется.

Системы отопления оборудованы теплосчетчиками для поквартирного учета тепла в системах с горизонтальной поквартирной разводкой трубопроводов или счетчиками-распределителями для поприборного учета тепла в системах с вертикальной разводкой (определено проектом).

**Рекомендации по эксплуатации:**

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать конвекторы пленками и другими вещами, 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;
- Обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей и эксплуатирующей организаций в соответствии с заключенным договором.

**Внимание:**

- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставлять 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 в конструкции стен, зашивать другим материалом системы теплоснабжения жилых и нежилых помещений.



## ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ

Обеспечение горячей водой осуществляется от водоподогревателя в тепловом узле, расположенном в техническом подполье здания (или от центрального теплового пункта).

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в техподполье, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. Внутренние сети водопровода проложены открыто по техподполью, с открытыми стояками в санузлах, а также в нишах и за съемными декоративными щитами, обеспечивающими необходимый доступ к обслуживанию.

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды и отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

В жилых домах до 10 этажей холодный водопровод совмещает функции хозяйственно - питьевого и пожарного назначения. Жилые дома выше 10 этажей оборудованы противопожарным водопроводом на лестничной клетке. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах, где находится кнопка включения пожарных насосов, расположенных в техническом подполье здания.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью, с открытыми стояками в санузлах, а также в нишах и за съемными декоративными щитами, 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 сантехническое оборудование;
- Не допускать поломок установленных в квартире сантехнического оборудования и запорной арматуры;
- Оберегать санитарные приборы и трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, царапин;
- Для чистки акриловой ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

## **Внимание:**

- 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 систему канализации песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы, а также пищевые отходы;
- Не допускается использовать чистящие средства для акриловых ванн, содержащих абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;
- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.



## САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Собственники 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;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений, систем коммуникаций в квартире;
- бережно относиться к общедомовому имуществу.

### **Общие рекомендации:**

- Металлические ограждения лоджий через 3-5 лет следует окрашивать масляной краской с предварительной очисткой от ржавчины;
- 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, 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 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 допускается располагать мебель и предметы интерьера вплотную к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен) – «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утв. постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170;
- 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.





## ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

### Основные понятия:

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

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 эксплуатации людей при пожаре; Эвакуация - процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

### Обеспечение пожарной безопасности:

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

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 эвакуации людей предусмотрены незадымляемые лестничные клетки типа Н1, лестничные клетки типа Л1, а также аварийные выходы на лоджию (определено проектом);

- Первичных средств пожаротушения (определено проектом). В зданиях свыше 10 этажей имеются



противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах на лестничной клетке каждого этажа, в каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;

- Систем автоматического удаления дыма (определено проектом). Для удаления продуктов горения и термического разложения используются устройства и средства механической и естественной вытяжной противодымной вентиляции, установленные в коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком (в зданиях свыше 10 этажей). 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. Для включения системы противодымной защиты предусмотрена кнопка, расположенная в пожарных шкафах на лестничной клетке. **Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности (для удаления дыма из поэтажных коридоров);**

- Систем автоматической пожарной сигнализации и систем оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (определено проектом). В местах общего пользования (для зданий свыше 10 этажей) установлены дымовые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма. Предусмотрена система оповещения о пожаре с использованием звуковых 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. **Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых**



помещениях. В случае необходимости собственник квартиры с привлечением специализированной организации осуществляет замену извещателя.

**Внимание:**

- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- 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;
- Повышающим безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люки.

## **ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР**

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.

Не допускается 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 прочее);

- ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению 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 квартиры;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

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. 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.

## **ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

Гарантийный срок на квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, составляет 5 лет и исчисляется со дня получения застройщиком разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартиры, согласно паспортам, но не более 3 лет со дня подписания первого акта



приема-передачи одного из объектов долевого строительства многоквартирного дома.

Гарантийный срок на элементы внутренней отделки, оборудования и комплектации определяется технической документацией поставщиков (изготовителей) на соответствующие материалы и оборудование, но не превышает пятилетний срок.

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.



**ДЛЯ ЗАМЕТОК**



**ДЛЯ ЗАМЕТОК**



**ДЛЯ ЗАМЕТОК**

