ООО«БЕЛГОРОДСТРОЙМОНТАЖПРОЕКТ»

Свидетельство №0068/4-2014-3123122050-П-2 от 24 сентября 2014г.
Проектирование и сопровождение объектов
г. Белгород, ул.Костюкова 36г, 3 этаж
bsmpro@mail.ru

ЗАКАЗЧИК: ООО "Специализированный застройщик "Группа компаний "Белгородстроймонтаж"

Жилой район "Улитка" в п. Дубовое Белгородского района

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИР ЖИЛОГО ДОМА

2025г.

ООО«БЕЛГОРОДСТРОЙМОНТАЖПРОЕКТ»

Свидетельство №0068/4-2014-3123122050-П-2 от 24 сентября 2014г.
Проектирование и сопровождение объектов
г. Белгород, ул.Костюкова 36г, 3 этаж
bsmpro@mail.ru

ЗАКАЗЧИК: ООО "Специализированный застройщик "Группа компаний "Белгородстроймонтаж"

Жилой район "Улитка" в п. Дубовое Белгородского района

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИР ЖИЛОГО ДОМА

Главный инженер проекта И.А. Титова

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2025г.

Содержание тома

Текстовая часть

Раздел 1.	Общие положения	3
Раздел 2.	Санитарно-эпидемиологические требования	4
Раздел 3.	Информация по уходу за окнами, дверьми, обоями, покрытием пола	5
Раздел 4.	Сведения об инженерных системах помещений (квартир)	11
Раздел 5.	Требования пожарной безопасности	23
Раздел 6.	Переоборудование и перепланировка квартир и инженерных систем	24
Раздел 7.	Правила хранения автотранспорта	25
Раздел 8.	Требования к способам проведения мероприятий по техническому обслуживанию зданий, сооружений, при проведении которых отсутствует угроза нарушения безопасности строительных конструкций, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения.	26
Раздел 9.	Гарантийные обязательства	28
Раздел 10.	Перечень основных нормативных документов	30
Приложение №1	Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств потребителей	1л.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Инструкция по эксплуатации жилых помещений (квартир) разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Собственник должен внимательно изучить настоящую Инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям.

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане и 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.

Согласно положениям статьи 210 Гражданского кодекса РФ, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

После подписания передаточного акта с Застройщиком собственник получает право фактически владеть и пользоваться Объектом строительства, несет ответственность за правильную его эксплуатацию и содержание.

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

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

Организация (управляющая организация), привлеченная собственниками жилых помещений для эксплуатации, а также собственники помещений, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию здания в целом, в соответствии с заключенным договором.

Собственники жилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации и представителей собственника здания для технического и санитарного осмотра состояния помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений. В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

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 помещений (квартиры) несёт ответственность за эксплуатацию помещений. Собственник 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.

Надежность объекта – это его свойство выполнять свои функции в течение требуемого промежутка времени с сохранением заданных эксплуатационных параметров. Надежность элементов в процессе эксплуатации здания обеспечивается при условии выполнении комплекса мероприятий технического обслуживания и ремонта зданий. В соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ "Градостроительный кодекс Российской Федерации" (в ред. от 28.11.2011 г. № 337-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») и техническим регламентом безопасности зданий и сооружений (Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ) в процессе эксплуатации объекта, изменять конструктивные схемы каркаса здания не допускается.

Не допускается в процессе эксплуатации переоборудование и перепланировка здания (помещений), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению противопожарных норм и правил, нарушению в работе инженерных систем или установленного в нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасада.

2. 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:

- Если на лоджиях (при их наличии) посажены цветы, то 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.
- Парковка автотранспорта на газонах запрещена.

ВНИМАНИЕ:

- Не допускается размещать на лоджиях (при их наличии) 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 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.

3. ИНФОРМАЦИЯ ПО УХОДУ ЗА ОКНАМИ, ДВЕРЬМИ, ОБОЯМИ, НАПОЛЬНЫМИ ПОКРЫТИЯМИ, ПОТОЛКАМИ.

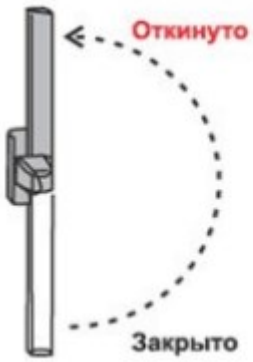
Пластиковые окна из поливинилхлоридных профилей с энергоэффективным стеклом. Эксплуатация и уход.

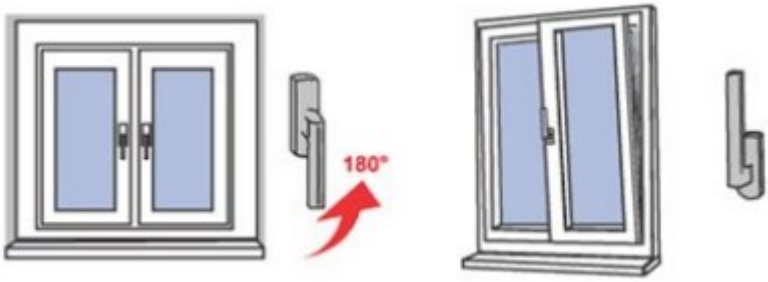
Меры безопасности при эксплуатации окон:

- Не нагружайте створку дополнительной нагрузкой в вертикальном направлении.
- Не допускайте сильного нажима или соударения створки и откоса окна.

- Не вставляйте между рамой и створкой посторонние предметы.
- Не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре.
- Для ограждения доступа детей используйте средства защиты от открывания.

Рекомендации по техническому обслуживанию и эксплуатации окон:





Поворотно-откидная фурнитура (рис.1). Поворотная фурнитура (рис. 2).

Положение ручки для продолжительного проветривания помещения и замыкание окна.

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно - 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 ножниц, 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 пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолюкс»), 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 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.

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения. *Табл.1*

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 заставлять подоконники, не завешивать окна

Легкосбрасываемые конструкции.

Легкосбрасываемая оконная конструкция состоит из стандартных рамочных элементов (коробок, створок, полотен, форточек и фрамуг) и специального элемента: поворотной створки или смещаемого элемента.

Варианты способов открывания оконного блока *Табл.2*

Способ открывания	Маркировка способа открывания
Распашное открывание – с поворотом створки вокруг вертикальной крайней оси:	
- левой	РЛ
- правой	РП
Откидное открывание - с поворотом створки вокруг горизонтальной крайней оси	О

Технический осмотр, обслуживание и ремонт легкосбрасываемых оконных конструкций должны проводиться СОБСТВЕННИКОМ, с привлечением только квалифицированного технического персонала (с периодичностью – не реже 1 раза в год). <u>Не допускается</u> осуществлять самовольное открывание поворотной створки или смещаемого элемента, а также вскрытие, ремонт и регулировку предохранительного запорного устройства собственными силами.

<u>Требования безопасности легкосбрасываемых окон при эксплуатации и обслуживании</u>

Поворотная створка или смещаемый элемент легкосбрасываемой оконной конструкции должны быть снабжены ярко-красной этикеткой с четкой предупреждающей надписью: «ВНИМАНИЕ! Открывается наружу. Не прислоняться!».

Безопасность поворотной створки или смещаемого элемента легкосбрасываемой оконной конструкции от несанкционированного вскрытия снаружи помещения допускается обеспечивать установкой на окна охранной сигнализации или дополнительными техническими средствами, не препятствующими работе конструкции.

Двери.

Межкомнатные и входная дверь относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35С 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.

• Не засовывайте пальцы в щель между дверью и откосом, во избежание травм при случайном закрывании двери.

Керамическая плитка.

Общие рекомендации для жильцов и управляющей компании.

• Избегайте образования царапин. Чистящие порошки в составе имеют твердые частицы, которые оставляют на поверхности плитки микроскопические царапинки. В результате поверхность плитки тускнеет, а в трещинках может образоваться грибок. По этой же причине для очистки плитки от загрязнений не подходят жесткие щетки и губки из металлизированной сетки.

• Мыло нельзя использовать как моющее средство для плитки. Мыльная пленка на поверхности керамики с трудом смывается водой, образуя неопрятный серый налет. Вместо мыла следует использовать специальные средства в виде жидкостей или гелей.

• Не допускайте попадания на плитку едких кислот и щелочей. Агрессивные вещества могут повредить глазурь и обесцветить затирку между швов.

Обои.

Мытье обоев осуществляется по степени загрязненности и в зависимости от того, какой тип обоев используете. Если это неводостойкий тип, то его можно протирать только сухой ветошью, а также пылесосить «всухую».

Водостойкие обои можно протирать уже влажной ветошью, а моющиеся – мыть с применением специальных моющих средств. Будьте внимательны с обоями, имеющими выраженную фактуру – как правило, она часто выполняется вспененным полимером, не слишком устойчивым к механическим воздействиям.

Подклейка должна производиться с какой-нибудь периодичностью. Стоит осматривать обои на предмет дефектов, подклеивать их в местах, где они отваливаются. Не применяйте для подклейки «жидкие гвозди», «Момент» и другие подобные клеи, лучше всего воспользоваться ПВА, ПВА-М или клейстером.

Защита от света. Падение солнечного света на обои может вызвать их выцветание (обычные выцветут за один сезон). Поэтому желательно иметь занавески, гардины, жалюзи и т.п., которыми следует закрывать окна во время того, как в них попадает солнечный свет. Для исключения необходимости постоянного ограничения естественного освещения лучше применять обои светостойких модификаций, при этом закрывать их от света можно гораздо реже.

Натяжные потолки

Рекомендации по эксплуатации:

- Соблюдать температурный режим. Помещение должно быть отапливаемым, так как на морозе натяжные потолки становятся хрупкими.
- Предохранять от порезов и проколов. Тонкая пленка поцарапается или порвется от попадания в потолок острых предметов.
- Использовать мягкие салфетки и щетки. Перед уборкой стоитснимать все украшения с рук, чтобы сохранить целостность ткани.
- Применять мягкие неабразивные чистящие средства. Нельзя использовать ацетон – он портит внешнюю пленку, меняет ее цвет или обесцвечивает, устраняет глянец, размягчает, приводит к деформациям и морщинам.
- Выбирать способ чистки в соответствии со свойствами материалов изготовления. Например, для глянцевых потолков подойдет обработка мягкой тканью или салфеткой с нанесенной на нее полиролью.
- Использовать энергосберегающие лампы. Люстры и светильники, расположенные возле потолочной конструкции, должны быть оснащены такими лампами, которые исключают перегрев полотна.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ ПОМЕЩЕНИЙ (КВАРТИР).

Принятые технические решения (см. рабочие чертежи проекта) соответствуют требованиям экологических, противопожарных и санитарно-гигиенических норм, действующих на территории РФ и обеспечивают безопасную для жизни людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочей документацией мероприятий.

Любое вмешательство в инженерные системы, без согласования с управляющей компанией запрещается!

Электроосвещение, электрооборудование.
Рекомендации по эксплуатации:

- В процессе эксплуатации необходимо с привлечением специалистов 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;
- Предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием.

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.
- Схема прокладки электрических кабелей в полах (если предусмотрено проектом) квартиры выдаётся с комплектом технической документации собственнику помещений.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, подвешивать люстры и другого электрооборудование при включенном электропитании в сети.

Предусмотрена скрытая система прокладки электрической проводки по коридорам здания, в плитах перекрытия (в закладных трубках). В случае повреждения скрытой проводки (человеческий фактор - сверление), проектом преду-

смотрено срабатывание аппаратуры защиты, которое при коротком замыкании обесточивает поврежденную электрическую сеть.

На розеточных группах установлены устройства защитного отключения на дифференциальный ток 30мА (диф.автомат).

Автоматический выключатель с УЗО обеспечивает защиту трех типов*:*

- 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 рычага управления диф.автоматом в положение "ВКЛ". При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на который произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка "Возврат" выступает из лицевой панели. Для повторного включения диф.автомата необходимо нажать кнопку УЗО до фиксации и включить автоматический выключатель.

Выполнение правил безопасности при работе со скрытыми инженерными проводками возлагается на эксплуатирующую организацию, а также на собственника помещения или арендатора.

Системы связи.

Подключение линий связи, точка присоединения жилого дома решается провайдером после заключения договора. Место установки принимающей антенны определяется провайдером в зависимости от местоположения передающей антенны. Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома без согласования с эксплуатирующей организацией индивидуальные антенны телевещания.

Помещения квартир (кроме санузлов и ванных) оборудованы автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями типа ИП212-43М (ДИП-43М).

Для построения системы автоматической охранно-пожарной сигнализации в офисах применен прибор приемно-контрольный охранно-пожарный (ППКОП) «Гранит-3А». Запрещается устанавливать приборы ближе 1 м от элементов системы отопления. Необходимо принимать меры по защите приборов от прямых солнечных лучей.

Основным назначением технического обслуживания при эксплуатации здания является выполнение мероприятий, направленных на поддержание автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения и управления эвакуа-

цией людей при пожаре в состоянии готовности к применению: предупреждению неисправностей и преждевременного выхода из строя составляющих приборов и элементов.

Вентиляция.

В квартирах предусмотрено применение газовых плит с системой «газ-контроль». Вентиляция жилого дома запроектирована с механическим побуждением через вытяжные каналы кухни и санузла.

Для приготовления пищи приняты газовые плиты с системой "газ-контроль". Приток неорганизованный через регулируемые фрамуги окон и приточные клапаны КИВ-125, устанавливаемые в верхней части окна.

Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки в режиме проветривания или щелевого проветривания.

Также, альтернативным способом организации притока воздуха в помещение, является установка приточных клапанов инфильтрации воздуха, в зависимости от технического задания Заказчика на выполнение проектных работ. Клапан предназначен для применения в городских квартирах многоквартирных домов. Клапан обеспечивает поступление свежего воздуха в жилые или другие помещения с постоянным нахождением людей. При этом он обеспечивает защиту помещения от насекомых, шума, пыли и регулировку количества поступающего воздуха. Применение клапана наиболее актуально в квартирах, где установлены герметичные окна и двери.

Принцип работы: Вентиляционные каналы, расположенные на кухне и в санузлах, удаляя отработанный воздух, создает небольшое разряжение в помещениях квартиры и за счет этого разряжения через клапаны помещение поступает свежий наружный воздух.

Регулирование количества воздуха:

Регулировать поток проходящего через клапан воздуха можно при помощи рукоятки на оголовке клапана или специального шнура, если клапан расположен высоко. На оголовке клапана расположена шкала, указывающая степень открытия клапана. Клапан имеет плавную регулировку вплоть до полного закрытия.

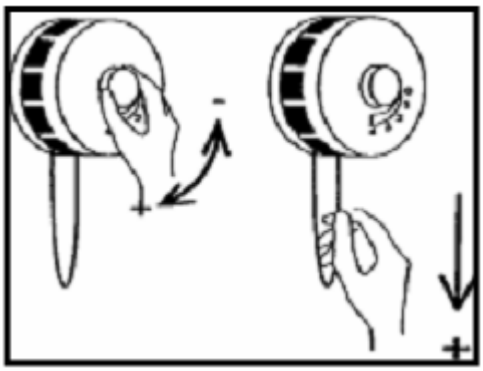


Рис.4

Минимальное проветривание при помощи клапана:
Необходимость в минимальном проветривании может возникнуть при длительном отсутствии людей в помещениях, чтобы исключить «застойный дух». В лопастях заслонки имеются заглушки, которые можно удалить. В этом случае при закрытии заслонки будет обеспечено минимальное проветривание.

ВНИМАНИЕ:
Так как клапан подает воздух только за счет разряжения, создаваемого вытяжкой, для эффективной работы клапана вытяжка должна быть активной. Активная вытяжка - это любая стабильно работающая вытяжная система - естественная (вентиляционные каналы, расположенные на кухне и в санузлах).

Естественная вытяжка есть в каждой квартире, но ее работа очень зависит от 2-х факторов:

1) перепада температур,

2) перепада давлений.

В квартирах, находящихся на последнем этаже, естественная вытяжка самая плохая т.к. перепад давлений недостаточный. Также, качество естественной вытяжки резко снижается летом, т.к. нет необходимого перепада температур между помещением и улицей.

Для гарантированной работы вентиляции в квартире в любой сезон, независимо от этажа, рекомендуется устанавливать вытяжные вентиляторы на кухнях и в санузлах.

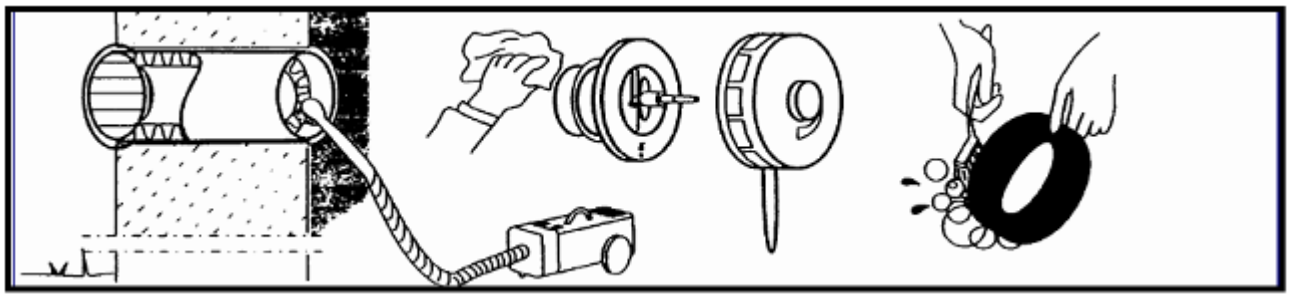
ВНИМАНИЕ:
Для поддержания нормального санитарного состояния воздуха в квартире вытяжка должна работать постоянно. Поэтому, призванная работать лишь во время приготовления пищи местная вытяжка над плитой, вопреки всеобщему заблуждению, не обеспечивает полноценную вентиляцию.

Технические характеристики клапана

- Снижение шума клапаном: в соответствии с проведенными натурными испытаниями индекс изоляции воздушного шума составляет 37 ДБа.
- Количество воздуха: в соответствии с аэродинамическими характеристиками производительность клапана зависит от создаваемого вытяжкой разряжения:
при разряжении 20 Па (создает механическая вытяжка) - 50 $м^3$/ч;
при разряжении 10 Па (создает естественная вытяжка) - 35 $м^3$/ч.
- Обслуживание: приточный клапан, как любое инженерное оборудование, требует выполнения определенных профилактических работ.

Состав работ по обслуживанию клапана:

• очистка фильтра в оголовке, периодически промывается водой (примерно 1 раз в 3 месяца);
• очистка патрубка в стене при помощи пылесоса (примерно 1 раз в 6 месяцев);
• очистка наружной решетки от тополиного пуха и других крупных загрязнений (1 раз в год)



Разборка оголовка и извлечение фильтра

! Собирая оголовок, обратите внимание на расположение регулировочного шнура (необходимо исключить наматывание шнура на механизм регулировки), а также на взаимное расположение креплений внутренней части и крышки оголовка (они должны совпадать).

Рис.5

Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода. Установка канальных вентиляторов и кухонных вытяжек нежелательна, т.к. может нарушить работу вентиляции.

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. 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.

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

- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45% в холодное время года, а в теплое – 30-60% (согласно СанПин 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» Приложение 1).

В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре на теплоносителе в системе отопления, естественная вентиляция не работает, если в помещение не будет поступать воздух из вне, при этом повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях (исходя из СП 23-101-2004), и как следствие – плесень, что является ***неправильной эксплуатацией квартиры.***

Для мониторинга уровня влажности в помещениях, рекомендуется использовать гигрометр.

Кондиционирование.

Кондиционирование проектной документацией не предусмотрено.

При возникновении желания собственника квартиры установит кондиционер, место установки наружного блока кондиционера необходимо согласовать с управляющей компанией, а также со всеми собственниками квартир жилого дома (на общем собрании).

Отвод конденсата необходимо выполнять таким образом, чтобы исключить попадание конденсата с наружного блока кондиционера на оконный отлив нижерасположенной квартиры.

Примечание: Стена здания, на котором предполагается расположить внешний блок кондиционера, относится к общему имуществу собственников многоквартирного дома, в связи с чем установка и эксплуатация кондиционера на внешней стене здания, должны осуществляться с учетом согласия собственников помещений в данном многоквартирном доме.

Система отопления

Теплоснабжение жилой части здания поквартирное индивидуальными двухконтурными котлами на газовом топливе с закрытой камерой сгорания. Проектом предусмотрена двухтрубная горизонтальная система отопления квартир.
В качестве отопительных приборов приняты стальные панельные радиаторы. Для отопления ванных комнат приняты М-образные полотенцесушители.

Собственник квартиры обязан допускать в квартиру, сотрудника управляющей компании, при необходимости, для осмотра системы отопления квартиры, а также проведения пуско-наладочных работ.

Собственник должен поддерживать в квартире оптимальный температурно-влажностный режим 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»

Температура точки росы воздуха внутри здания для холодного периода года

Табл.3

№ п.п.	Тип здания	Температура точки росы, град.С
1	Жилые	10,7

Нормируемый температурный перепад между температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности ограждающей конструкции

Табл.4

Здания и помещения	Нормируемый температурный перепад, град.С, для		
	Наружных стен	Покрытий и чердачных перекрытий	Перекрытий над проездами, подвалами и подпольями
Жилые	4,0	3,0	2,0

Согласно СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий» п.5.2 Параметры внутренней среды и СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий», температура внутренней поверхности ограждающей конструкции (за исключением вертикальных светопрозрачных конструкций) в зоне теплопроводных включений (диафрагм, сквозных швов из раствора, стыков панелей, ребер, шпонок и гибких связей в многослойных панелях, жестких связей облегченной кладки и т.п.), в углах и оконных откосах, а также зенитных фонарей должна быть не ниже температуры точки росы внутреннего воздуха при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

Табл.5

Наименование помещений	Температура воздуха, град.С		Результирующая температура, град.С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
	оптим.	допуст.	оптим.	допуст.	оптим.	допуст.	оптим.	допуст.
Холодный период года								
Жилая комната	21 - 23	20 - 24	20 - 22	19 - 23	45 - 30	60	0,15	0,2
Кухня	19 - 21	18 - 26	18 - 20	17 - 25	НН (*)	НН	0,15	0,2
Туалет	19 - 21	18 - 26	18 - 20	17 - 25	НН	НН	0,15	0,2
Ванная, совмещенный санузел	24 - 26	18 - 26	23 - 27	17 - 26	НН	НН	0,15	0,2
Межквартирный коридор	18 - 20	16 - 22	17 - 19	15 - 21	45 - 30	60	0,15	0,2
Кладовые	16 - 18	12 - 22	15 - 17	11 - 21	НН	НН	НН	НН
Теплый период года								
Жилая комната	22 - 25	20 - 28	22 - 24	18 - 27	60 - 30	65	0,2	0,3

(*) Не нормируется

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.

Рекомендации по эксплуатации:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать секции радиаторов пеленками, одеялами 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 жителей квартир.

Внимание:

- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, снимать предусмотренное проектной документацией навесное оборудование на радиаторах, 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 жилых и нежилых помещений систем теплоснабжения.

Рекомендации по содержанию и ремонту обогревающих элементов

- Максимальная температура теплоносителя 120 С°.
- Максимальное рабочее давление 1600 кПА (16 Атм).
- Профилактическая промывка радиаторов от грязевых компонентов при необходимости 1 раз в течении 4-х лет.
- Необходимость частой продувки радиатора является сигналом неполадок в отопительной системе.
- На радиатор должен быть установлен специальный кран, предназначенный для выпуска воздуха.

Во избежание выхода из строя радиаторов запрещается:

- Использовать антифриз в системе отопления.
- Отключать радиатор от системы отопления.
- Использовать абразивные материалы для очистки поверхностей радиатора.
- Резко открывать вентили, установленные на входе-выходе радиатора (во избежание гидравлического удара).
- Допускать детей к играм с вентилями и регулировочными кранами.

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

В здании действуют следующие внутренние системы водоснабжения:

- хозяйственно-питьевой водопровод;
- горячее водоснабжение от двухконтурного котла.

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

В здании действуют внутренние системы водоотведения:
- Бытовая канализация от жилых помещений.

Внутренняя сеть канализации, проложенная с открытыми стояками в санузлах и в кухнях, 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, которым снабжен умывальник в санузлах.

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;
- 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 унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- 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.

По истечении гарантийного срока эксплуатации, 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.

Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов.

- Учёт объёма коммунальных ресурсов (электроэнергия, газоснабжение, холодное водоснабжение) в жилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных приборов учёта или по утвержденным нормативам потребления, при отсутствии прибора учета или его истечения срока поверки, поломки.
- Оснащение жилого, нежилого помещения приборами учёта, ввод 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 Управляющей организацией.
- Собственник обязан предоставить доступ обслуживающей организации в жилое (нежилое) помещение для сверки показаний приборов учёта. Плановый контроль осуществляется 1 раз в 3 мес. или по договорённости с собственником.

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

- **Собственник помещения обязан своевременно производить поверку приборов учёта коммунальных ресурсов (вода, газ, электроэнергия), постоянно следить за их исправностью.**
- 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 в соответствии с действующим законодательством.

Газоснабжение.

Проектом предусмотрено газоснабжение кухонь квартир.

Эксплуатация газового оборудования квартир осуществляется владельцем квартиры, который должен пройти специальное обучение (инструктаж). Профилактическое обслуживание и ремонт газового оборудования должны осуществлять специалисты газовой службы, имеющие допуск на эксплуатацию газопотребляющих установок.

Для пищеприготовления в помещении кухни устанавливается 4-х конфорочная бытовая газовая плита.

Эксплуатация газового хозяйства, техническое обслуживание, ремонт газопроводов и газового оборудования должны осуществляться в соответствии с инструкциями заводов – изготовителей и производственных инструкций, обеспечивающих безопасное проведение работ.

Лифты.

Лифт предназначен для подъема и спуска людей и грузов в кабине. К использованию по прямому назначению допускается только исправный и прошедший техническое освидетельствование лифт.

Работы по техническому осмотру и обслуживанию лифта должны производиться при строгом соблюдении мер безопасности, входящих в производственные инструкции обслуживающего персонала и инструкциях по технике безопасности, действующих в организации, эксплуатирующих лифт.

Внимание:

Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

Срок эксплуатации применяемых лифтов, согласно руководства по эксплуатации, назначен 25лет.

5. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Здание имеет систему обеспечения пожарной безопасности, которая включает в себя систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Внимание:

Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых помещениях. В случае необходимости собственник квартиры с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя.

Согласно п.4 приложения А СП5.13130.2009 (изм.1) в зданиях оборудуются системой пожарной сигнализации и оповещения людей о пожаре все помещения, кроме:

- лестничных клеток;
- помещений с мокрыми процессами (душевые, санузлы и т.п.);
- венткамер, насосных, бойлерных и других помещений для инженерного оборудования здания, в которых отсутствуют горючие материалы;
- помещений категорий В4 и Д по пожарной опасности.

• 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.

Внимание:

При срабатывании пожарного извещателя собственник помещения обязан принять все необходимые меры для локализации очага возгорания, вызвать пожарную службу по телефону 112.

6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР И ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления, разработанных организациями, имеющими свидетельство о допуске на виды работ в области архитектурно-строительного проектирования, оказывающие влияние на безопасность объектов капитального строительства.

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 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 квартиры;

- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда, в установленном законодательством порядке.
- ведущие к увеличению тепловой и электрической нагрузок предусмотренных проектом.

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.

Изменения инженерных систем (отопления, водоснабжения, электроснабжения), должны производится с обязательным уведомлением обслуживающей организации.

7. ПРАВИЛА ХРАНЕНИЯ АВТОТРАНСПОРТА.

При парковке автомобилей:

- соблюдайте установленную разметку и учитывайте парковочные ограничения;
- ставьте автомобиль только там, где это разрешено;
- заранее позаботьтесь о месте хранения своего автомобиля и автомобилей ваших гостей.

ВНИМАНИЕ:

Автомобиль, оставленный в непредназначенном для этого месте, может помешать спасению людей, сервисному обслуживанию здания, территории и выполнению иных важных работ. Автомобиль, оставленный менее 5 м от стен здания БКТП, ТП (Блочная комплектная трансформаторная подстанция) может мешать сервисному и аварийному обслуживанию оборудования трансформаторной подстанции.

ВНИМАНИЕ:

Автостоянки для автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе, встраивать в здания, пристраивать к ним, а также располагать ниже уровня земли не допускается.

Размещение стоянок частного грузового автотранспорта на территории жилых кварталов запрещается.

На территории жилых кварталов (или жилой зоны в кварталах смешанной застройки) в гаражах-стоянках не допускается размещение помещений технического обслуживания и ремонта автомашин, а также хранение горюче-смазочных материалов.

Запрещаются парковки автотранспорта вне зон, предназначенных для организованного хранения автомашин, в том числе на газонах, на пешеходных тротуарах, на набивных площадках для отдыха, игр, спорта.

8. ТРЕБОВАНИЯ К СПОСОБАМ ПРОВЕДЕНИЯ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, ПРИ ПРОВЕДЕНИИ КОТОРЫХ ОТСУТСТВУЕТ УГРОЗА НАРУШЕНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ, СЕТЕЙ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

Техническая эксплуатация здания должна осуществляется эксплуатирующей организацией в соответствии с проектной, исполнительной и эксплуатационной документацией, составленной и утвержденной в установленном порядке.

Безопасность здания в процессе эксплуатации необходимо обеспечивать посредством соблюдения проектных режимов безопасной эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем здания, технического обслуживания строительных конструкций, периодических осмотров, контрольных проверок, обследования или мониторинга, состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих восстановительных ремонтов.

Организация эксплуатации объекта должна быть организована таким образом, чтобы обеспечивалось соответствие требованиям энергетической эффективности зданий и сооружений и требованиям оснащенности зданий и сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов в течение всего срока эксплуатации.

Перечень работ по техническому обслуживанию зданий и объектов приведен в рекомендуемом Приложении 4 ВСН 58-88(р). Планирование технического обслуживания зданий и объектов должно осуществляться путем разработки годовых и квартальных планов - графиков работ по техническому обслуживанию.

Текущий ремонт должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания или объекта с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию). При этом должны учитываться природно-

климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта.

Капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной

замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели здания. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории.

Контроль за техническим состоянием здания следует осуществлять путем проведения систематических плановых и внеплановых осмотров с использованием современных средств технической диагностики.

При техническом обслуживании здания необходимо:

- следить за сохранением отмостки вокруг здания. Щели между асфальтовыми, бетонными или отмостками из плитки (тротуарами) и стенами здания должны расчищаться, а затем закрываться горячим битумом, цементным раствором или иным материалом, предназначенным для данных целей;
- не допускать складирования материалов, отходов производства и мусора в неотведенных для указанных целей местах;
- следить за исправным состоянием кровли и устройств по отводу атмосферных и талых вод с крыши зданий, сооружений;
- своевременно удалять снег от стен и с покрытий зданий, сооружений;
- не допускать распространения в зданиях сырости, возникающей из-за повреждения гидроизоляции фундаментов;
- следить за исправным состоянием внутренних сетей водоснабжения, канализации и теплоснабжения, не допускать течи в соединениях и через трещины стенок труб, фасонных частей и приборов;
- следить за нормальной работой вентиляционных систем, проводить регулярное техническое облуживание;
- следить за плотностью примыкания кровель к стенам, парапетам, трубам, вышкам, антенным устройствам и другим выступающим конструкциям;
- в случае появления в каменных или бетонных стенах, в железобетонных колоннах, прогонах, балках и плитах трещин устанавливать на них маяки и проводить тщательное наблюдение за поведением трещин и конструкций в целом, незамедлительно пригласить организацию, занимающуюся обследованием зданий (проектную организацию);
- следить за вертикальностью стен и колонн;

- постоянно следить за состоянием швов и соединений металлических конструкций;
- не допускать перегрузок строительных конструкций.

Для эффективного технического обслуживания здания, а также и систем и сетей инженерно-технического обеспечения, службой эксплуатации здания должны быть решены следующие задачи:

- проведение постоянного мониторинга технического состояния здания, сетей и систем сетей инженерно-технического обеспечения с использованием современных средств технической диагностики, систематических плановых и неплановых осмотров;
- наладка и регулировка инженерного оборудования (опрессовка системы отопления перед отопительным сезоном, опрессовка холодоснабжения перед началом теплого периода года, своевременная поверка всех приборов учета, проверка силового электрооборудования);
- подготовка к сезонной эксплуатации зданий и их элементов (ежеквартальный осмотр конструкции кровли, несущих конструкций),
- обеспечение санитарно-гигиенических требований к помещениям и прилегающей территории;
- своевременное проведение плановых и внеплановых ремонтно-строительных мероприятий.

Результаты проведённых осмотров, сотрудник службы эксплуатации здания отражает в документах по учету технического состояния, с указанием оценки технического состояния здания и инженерно-технических систем и сетей; выявленные неисправности, дефекты, повреждения и причины, вызвавшие их.

9. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийный срок эксплуатации квартиры (устранение конструктивных недостатков, за исключением инженерного оборудования), согласно ФЗ 214 от 30.12.2004г., составляет 3 года со дня приемки здания в эксплуатацию.

Гарантийный срок эксплуатации инженерного и технологического оборудования составляет 3 года.

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящего раздела проектной документации, а также действий третьих лиц.

***Отказ застройщика в гарантии может быть обусловлен следующими обстоятельствами*:**

- естественный износ и снижение эксплуатационных характеристик, связанное с истечением расчетного срока использования;

-несоблюдение правил эксплуатации помещений общего пользования и имущества;

- дефекты, возникшие в результате нарушения собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации и иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры (помещения), несоблюдения собственником обязанностей по проведению сервисных работ, проведению эксплуатационного обслуживания;
- пренебрежение правилами установки и использования сантехники и бытовых приборов;
- выход из строя оборудования и элементов конструкций, изначально принятых без претензий по акту приема- передачи, или поврежденных жильцами при эксплуатации;
- повреждения и/или преждевременный износ, которые возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником;
- аварийные ситуации и другие дефекты, связанные с нарушением работы по отоплению, канализации, газопровода и водопровода, вентиляции, водостоков, спровоцированные жильцами;
- дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- дефекты, вызванные в результате самовольной перепланировки или переустройства квартиры (помещения) собственником или привлеченными им третьими лицами;
- недостатки, возникшие вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (например- заклеивание вентиляционной решетки и приточного канала, зашивки и закрытие мебелью приборов отопления и т.д.);
- недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником самостоятельно;
- износ уплотнителей окон, дверей, сантехнических приборов и оборудования;
- возникновение усадочных трещин по рустам, волосяных трещин по перегородкам и стенам допустимой ширины раскрытия (до 1мм) в результате естественной усадки здания и строительных материалов;
- дефекты, вызванные действием непреодолимой силы;

- субъективные дефекты эксплуатируемых инженерного и технологического оборудования, конструкций здания, связанные с необоснованным завышением требований к качеству;
- несоблюдение правил данной инструкции.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

1. Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

2. ВСН 58-88(р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Нормы проектирования."

3. Постановление Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170. "Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда".

4. Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29.12.2004г № 188-ФЗ. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утвержден постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170).

5. СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003.

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

7. СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.

8. СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»

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

10. ГОСТ 22233-2018 Профили прессованные из алюминиевых сплавов для ограждающих конструкций. Технические условия.

11. ГОСТ 8617-2018 Профили прессованные из алюминия и алюминиевых сплавов. Технические условия

12. СНиП II-3-79* Строительная теплотехника .

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

14. ГОСТ 30777-2012 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные, раздвижные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.

15. РЭЖФ-99-03 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда.

Приложение №1

Вид работы	**Гарантийный срок, лет**
Общестроительные работы	3
Отделочные работы	1
Сантехнические приборы и оборудование	1
Пластиковые окна, балконные двери с фурнитурой	1
Электроосвещение, электротехническое оборудование (электротехническое оборудование, провода)	3
Электросчетчики	1
Наружные сети и внутренние системы водоснабжения и канализации, электроснабжения и связи жилого дома	3
Газоснабжение и газоиспользующее оборудование	1