

УТВЕРЖДЕНО
приказ директора
ООО
«АйронИнвестПроект»
от 01.04.2025г. № А 152/14

**ИНСТРУКЦИЯ
О ПОРЯДКЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (ПОМЕЩЕНИЯ)
В СОСТАВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

Почтовый адрес многоквартирного жилого дома:
Республика Беларусь, г. Брест, ул. Октябрьской революции, дом № 43

СОДЕРЖАНИЕ

I. Основные указания по эксплуатации	3
строительных конструкций здания	3
1.1. Общие положения о строительных конструкциях здания	3
1.2. Основные требования к производству строительных работ в помещении	5
II. Основные указания по эксплуатации окон и дверей из поливинилхлоридного	
профиля	6
2.1. Основные свойства изделий из поливинилхлоридного профиля.	6
2.2. Основные правила эксплуатации изделий из поливинилхлоридного профиля.	6
2.3. Правила техники безопасности при эксплуатации окон и дверей ПВХ	10
III. Основные указания по эксплуатации внутренних электрических сетей	10
3.1. Общие положения о системе электроснабжения жилых помещений.	10
3.2. Правила техники безопасности при эксплуатации электрических сетей	11
3.3. Правила переоборудования системы электроснабжения	12
IV. Основные указания по эксплуатации домофонной сети	12
V. Основные указания по эксплуатации	13
внутренних санитарно-технических систем	13
5.1. Общие положения о системе отопления.	13
5.2. Общие положения о системе вентиляции	15
5.3. Общие положения о системе холодного и горячего водоснабжения.	17
5.4. Общие положения о системе канализации	18
5.5. Основные правила по эксплуатации внутренних санитарно-технических систем.	20
VI. Основные указания по эксплуатации лоджий	21
6.1. Общие положения об устройстве лоджий.	21
6.2. Основные правила эксплуатации алюминиевых балконных рам.	21
6.3. Правила техники безопасности при эксплуатации балконных рам	22
VII. Действия жильцов в чрезвычайных ситуациях	23
VIII. Правила проведения строительных работ в помещениях многоквартирного	
жилого дома	24
IX. Положения о гарантийном сроке эксплуатации объекта, правилах выявления	
и устранения дефектов строительно-монтажных работ в период действия	
гарантийных обязательств застройщика	26
X. Заключительные положения	28
Приложение 1	30
Приложение 2	32

СПРАВОЧНО:

Конт. телефоны по вопросам качества (в рабочие дни с 8-00 до 17-00 часов):
8 017 388-54-82 сектор контроля качества (СКК) ООО «АйронИнвестПроект»

I. Основные указания по эксплуатации строительных конструкций здания

1.1. Общие положения о строительных конструкциях здания

Здание запроектировано в монолитном железобетонном рамном каркасе.

Каркас здания с монолитными железобетонными конструкциями представляет собой рамно-связевую конструктивную схему, воспринимающую вертикальные и горизонтальные (ветровые) нагрузки, обеспечивающую прочность, жесткость и пространственную устойчивость за счет совместной работы колонн, пилонов, диафрагм жесткости и перекрытий. Общая устойчивость здания решается за счет устройства монолитных ж.б. диафрагм жесткости, а также сборных ж.б. наружных стеновых панелей. Жесткое сопряжение колонн, стен с монолитным железобетонным перекрытием обеспечивает горизонтальный неизменяемый диск.

Краткая характеристика объекта

Наружные ограждающие стены из однослойных железобетонных панелей толщиной 120 мм, утеплитель из минераловатных плит толщиной 150 мм, легкая штукатурная система и на отдельных участках из блоков ячеистого бетона толщиной 300 мм, утеплитель из минераловатных плит толщиной 70 мм, легкая штукатурная система.

Межквартирные стены – из блоков силикатных рядовых толщиной 250 мм.

Перегородки между комнатами, между кухней и комнатой запроектированы из блоков силикатных рядовых толщиной 75 мм. Перегородки между комнатами и санитарным узлом из блоков силикатных рядовых толщиной 120 мм.

Вентблоки выполнены из сборных ж.б. блоков по серии Б1.134-7 вып.3 с поэтажным опиранием на плиты перекрытия при помощи металлических уголков.

Лестницы запроектированы сборными из Z-образных железобетонных маршей по серии 1.050.9-4.93. Ограждения металлические по типу серии 1.050.9-4.93.

Фундаменты – монолитная железобетонная плита.

Стены подземной части – монолитные железобетонные.

Колонны, диафрагмы жесткости, шахты лифтов – монолитные железобетонные.

Плиты перекрытия – монолитные железобетонные.

Кровля жилого дома – рулонная из битумно-полимерных материалов.

Оконные блоки из ПВХ-профиля с заполнением двухкамерным стеклопакетом с сопротивлением теплопередаче $1\text{ м}^2 \text{ }^\circ\text{C}/\text{Вт}$. В конструкции оконных блоков предусмотрен режим «микро-проветривания» с ручным управлением. Приточные устройства (клапан в конструкции оконного блока либо клапан в конструкции стены) в проекте не применяются. Открываемые створки оборудованы детскими замками безопасности. При изготовлении элементов остекления, предназначенных для установки выше пятого этажа, применены закаленные стекла по ГОСТ 30698.

Проектом предусмотрена установка остекления на лоджиях жилого дома. Алюминиевый профиль, с заполнением стеклом, в элементах остекления, предназначенных для установки выше пятого этажа, применяют закаленные стекла по ГОСТ 30698. Предусмотрено одновременное открывание не менее 50% створок остекления лоджий.

Внутренняя отделка:

Квартиры без отделки:

- стены и перегородки – улучшенная штукатурка без чистовой отделки;
- полы – стяжка выравнивающая;
- потолки – затирка;
- для квартир предусмотрена возможность выполнения чистовой отделки (по желанию покупателя).

!!!ВНИМАНИЕ!!!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ производить любые механические повреждения железобетонных колонн, стен и отдельно стоящих пилонов (наружных и внутренних стен, межквартирных стен в совмещенных с жилыми комнатами-кухнях, а также в сан.узлах и ванных комнатах, вентиляционных блоков в квартирах), в том числе запрещается выполнять скрытым способом (посредством штрабления) установку розеток и выполнение разводки труб водоснабжения и канализации.

!!!ВНИМАНИЕ!!!

При сверлении следует учитывать, что край производимого отверстия должен располагаться не ближе 80 мм к перекрытию (потолку), поскольку между верхом стен и потолком существует технологический шов (зазор) около 30-40мм, также следует учитывать, что разводка электрических проводов к розеткам и включателям выполнена на расстоянии 150-200 мм от плиты перекрытия.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ установка дополнительных розеток на межквартирных перегородках и наружных стенах! В случае установки (по крайней необходимости) розеток на межквартирных перегородках и наружных стенах необходимо согласовать такие действия с эксплуатирующей организацией.

!!!ВНИМАНИЕ!!!

Монтаж дополнительных электрических коробок под розетки и выключатели, а также укладку электрической проводки **выполнять только открытым способом!** с целью исключения снижения показателей звукоизоляции ограждающих конструкций, а также их продувания и конвекции воздуха.

Схема расположения монолитных железобетонных элементов и материалов наружных и внутренних стен, а также расположение вентиляционных шахт и каналов приведены в разделе «Архитектурные решения» (АР) проекта. Комплект указанной документации передан в установленном порядке на хранение в товарищество собственников (далее – эксплуатирующая организация).

1.2. Основные требования к производству строительных работ в помещении

!!!ВНИМАНИЕ!!!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ самовольное и несогласованное производство работ в жилых помещениях (помещениях), с нарушением строительных, противопожарных, санитарно-эпидемиологических требований, законодательства об охране историко-культурного наследия, архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, требований в части культуры производства и охраны труда, а также:

а) влекущих:

- снижение несущей способности грунтов оснований фундаментов, конструкций фундаментов, колонн, стен, балок, перекрытий, диафрагм, опор, кровель, вентиляционных шахт;

- нарушение гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции, био- и огнестойкости несущих и ограждающих конструкций;

- нарушение режима работы систем дымо- и газоудаления, а также нарушение и ухудшение параметров работы инженерно-технического оборудования и инженерных систем дома или отдельных помещений;

- изменение конструкций вентиляционных шахт и каналов;

- подключение к системе вентиляции с естественным побуждением вытяжных устройств, а также изменение площади воздухоприемных отверстий вентиляционных каналов;

- превращение балконов и лоджий в отапливаемые помещения;

- устройство жилых помещений без естественного освещения, а также с установкой перегородок, попадающих в оконные проемы;

- снижение эксплуатационной пригодности конструкций жилого дома;

б) связанных с:

- установкой дополнительного оборудования центрального отопления

(дополнительные отопительные приборы, теплые полы), горячего водоснабжения и электротехнического оборудования, если это повлечет превышение проектных (расчетных), инженерных нагрузок;

- изменением архитектурного и цветового решения фасада жилого дома (запрещается менять цвет балконных и оконных рам, количество створок, установка кондиционеров).

II. Основные указания по эксплуатации окон и дверей из поливинилхлоридного профиля

2.1. Основные свойства изделий из поливинилхлоридного профиля.

Окна и двери из поливинилхлоридного профиля (далее - окна и двери ПВХ) отличаются высокой плотностью всех соединений и в закрытом состоянии практически полностью исключают попадание наружного воздуха внутрь помещения.

2.2. Основные правила эксплуатации изделий из поливинилхлоридного профиля.

Для надлежащей эксплуатации окон и дверей ПВХ требуется выполнение следующих правил эксплуатации:

2.2.1. *своевременно (как можно раньше, но не позднее месячного срока с момента получения помещения) снять защитную пленку с поверхности ПВХ окна, так как клеящее вещество под воздействием погодных условий в дальнейшем при снятии может привести к загрязнению профиля, дополнительно при снятии защитной пленки рекомендуется смазывать поверхность профиля небольшим количеством легкоудаляемого жидкого пищевого масла (льняного, подсолнечного и т.п.);*

2.2.2. *использовать специальную защиту (профиля, фурнитуры, стекла) от повреждений при проведении отделочных работ в помещении;*

2.2.3. *обеспечивать соблюдение в помещениях, в которых эксплуатируются окна и балконные двери ПВХ, следующих параметров микроклимата:*

* относительная влажность воздуха в теплый период года — 30 % – 60 %;

* **относительная влажность воздуха в холодный период года — 30 % – 45 %;**

* температура воздуха — + 18°C – + 22°C.

Примечание — При более высокой влажности воздуха (45% и выше) в помещении и/или температуре наружного воздуха ниже минус 10°C и неблагоприятном сочетании указанных факторов возможно временное образование конденсата на внутренней поверхности стеклопакета, откосах окна и откосах дверей ПВХ, а также на створках и раме окна и дверях ПВХ.

Во избежание запотевания стекол и образования конденсата на стеклах, штапиках и подоконнике, на откосах в районе подоконника, при повышенной

температуре и влажности воздуха в помещении рекомендуется не реже чем 3 раза в день проветривать помещение, открывая створки на 10–15 мин.

!!!ВНИМАНИЕ!!!

НЕЛЬЗЯ перекрывать поток теплого воздуха от радиатора к окну шторами (занавесками), жалюзиными решетками, мебелью, и иными вещами закрывающими радиаторы отопления!!!

Нельзя перекрывать полностью или частично отверстие 200*200мм вентиляционного канала на кухне или в санузлах (иных помещениях с вентиляционным каналом)

2.2.4. Обеспечивать постоянное соблюдение правил пользования окнами и дверями ПВХ.

!!! ВНИМАНИЕ

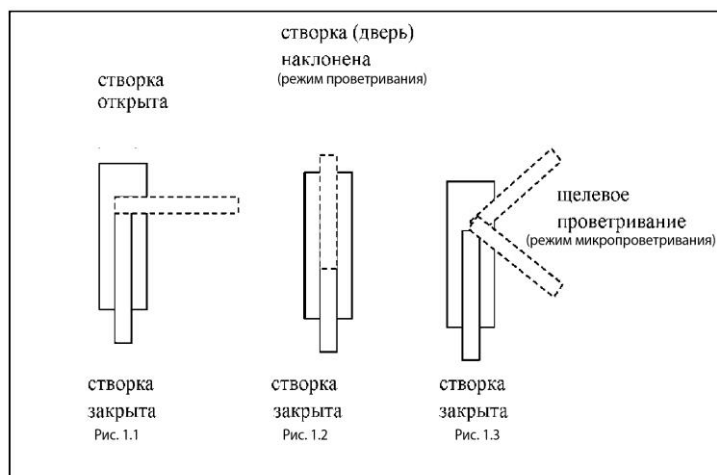
При пользовании оконной ручкой допускается производить поворот оконной ручки только при **полном прижатии створки**.

При эксплуатации окон и дверей ПВХ необходимо знать основные правила положения ручки окна или двери (рисунок 1) и использовать их при эксплуатации.

На рисунке 1 приведены:

- рис.1.1. схема поворота ручки для открытия окна или двери («поворотный режим»);
- рис.1.2. схема поворота ручки для открытия окна или двери для проветривания при наклонённой створке (двери) («откидной режим»). В данном положении достигается максимальная интенсивность проветривания;
- рис 1.3. схема поворота ручки для открытия окна или двери на щелевое проветривание, при этом, опуская ручку из положения «створка открыта» в нижнее положение «щелевое проветривание» можно регулировать интенсивность проветривания.

Рисунок 1



2.2.5. Соблюдать правила по восстановлению функционирования окна

2.2.5.1. в случае выпадения створки из зацепа верхней петли (в виду неправильной фиксации ручки окна в момент перевода створки окна из «поворотного» режима открывания в «откидной») необходимо:

1) прижать верхний угол створки к раме (в районе петли), ручка при этом должна находиться в положении «створка откинута» (вертикальное положение вверх);

2) повернуть ручку в положение «створка открыта» (горизонтальное положение - положение открытого окна). Ножницы на створке и раме должны соединиться;

3) повернуть ручку до упора вниз (закрыто);

4) проверить нормальное функционирование окна;

2.2.5.2. В случае «разбалтывания», со временем, оконной или дверной ручки, необходимо выполнить следующие мероприятия, позволяющие снова прочно зафиксировать ручку:

1) приподнять находящуюся под ней декоративную планку;

2) повернуть её из вертикального положения в горизонтальное;

3) затянуть винты.

2.2.6. Выполнять мероприятия по систематическому уходу и обслуживанию окон и дверей ПВХ, в том числе:

2.2.6.1. Очистке от пыли и грязи:

– всех открытых подвижных элементов фурнитуры и мест их взаимодействия влажной хорошо впитывающей тканью. Данные элементы расположены по торцам оконной створки или дверного полотна. При наличии пыли и мусора в нижней части оконного или дверного блока их следует убирать при помощи пылесоса с подсоединенной щелевой насадкой. Мытье окон и дверей рекомендуется выполнять только с помощью обычного мыльного раствора или с помощью моющих средств, не содержащих растворителей, абразивных (мелкозернистых) веществ, ацетона и хлора;

– резиновых уплотнителей, которые расположены по периметру внутренней части оконного или дверного блока и по периметру наружной стороны оконной створки или дверного полотна. Данный уплотнитель изготовлен из современного эластичного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению. Очистку уплотнителя производить влажной хорошо впитывающей тканью и специальными чистящими средствами в соответствии с инструкцией изготовителя;

– водоотводящих каналов, необходимых для вывода наружу скапливающейся внутри них влаги и расположенных в нижней части оконного или дверного блока (их легко обнаружить, открыв створку или дверь);

2.2.6.2. Проводить мероприятия по смазке всех открытых подвижных элементов фурнитуры (приведены на рисунке 2) и места их взаимодействия (обозначены «каплей»), в целях предотвращения износа и достижения плавного функционирования фурнитуры - техническим вазелином или маслом для смазки швейных машин (уплотняющих прокладок - силиконовой смазкой).

2.2.6.3. Регулировать приборы (подвижных элементов фурнитуры).

!!! ВНИМАНИЕ

После приемки помещения регулировка окон, балконных дверей и остекления лоджии, а также перевод окон и дверей с «летнего режима» на «зимний режим» возлагается на собственника.

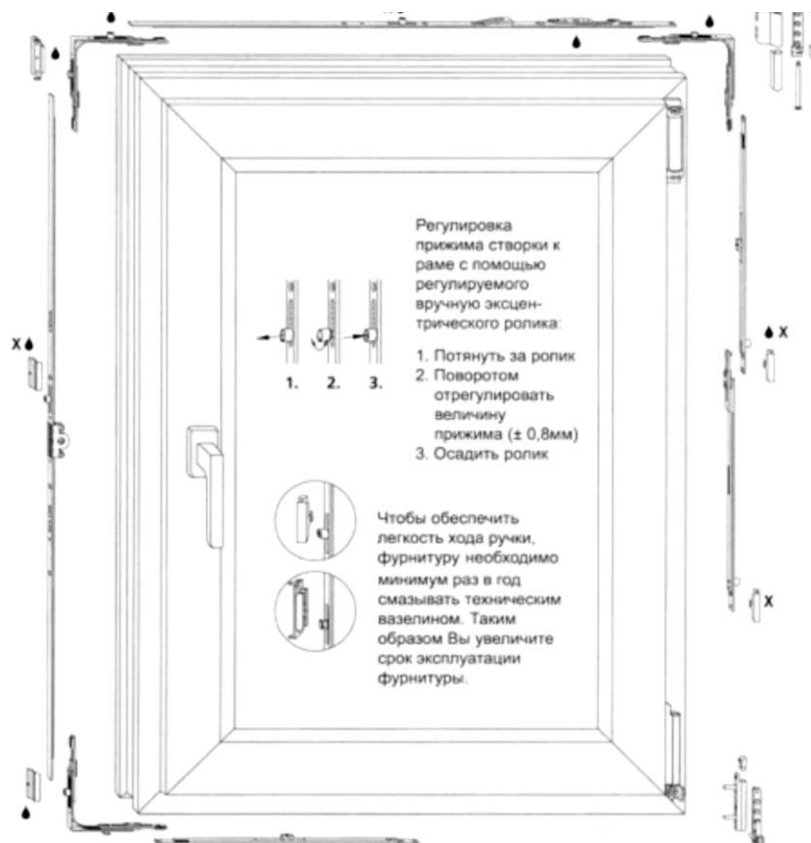
!!! ВНИМАНИЕ

Регулировку приборов при возникновении неполадок в работе, замену деталей, снятие или навеску створок (полотен), замену или переустановку стеклопакета при повреждении должны выполнять обученные специалисты.

!!! ВНИМАНИЕ

Перечисленные в пункте 3.2.6 настоящей Инструкции мероприятия по уходу и обслуживанию окон и дверей ПВХ рекомендуется производить не реже двух раз в год: весной - в апреле, осенью - в октябре. В период проведения строительно-монтажных работ в жилом помещении (помещении), в целях сохранения исправности подвижных элементов фурнитуры и мест их взаимодействия, рекомендуется исключить открывание окон и дверей, а мероприятия по уходу и обслуживанию окон и дверей ПВХ выполнять каждый день после окончания выполнения строительных работ.

Рисунок 2



2.3. Правила техники безопасности при эксплуатации окон и дверей ПВХ

При эксплуатации окон и дверей ПВХ необходимо соблюдать следующие основные правила (требования) техники безопасности:

!!! ВНИМАНИЕ!!!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- прикладывать чрезмерные усилия и механические воздействия к элементам окна или двери (например, навешивать тяжелые предметы (кашпо и т.п.);
- класть под створку окна или дверное полотно, равно как в проём между створкой или дверью, посторонние предметы;
- самостоятельно выполнять регулировку фурнитуры окон или дверей ПВХ или её замену. Данные работы должны выполняться только квалифицированным специалистом. Неправильная регулировка может привести к полному выходу окна и двери ПВХ из строя;
- держать открытыми окна или двери ПВХ при сильном ветре или в грозу;
- заменять подоконник, на подоконник с большей шириной, т.е. превышающую ширину установленного - тёплый воздух от радиатора перекрывается практически на половину, что в конечном итоге приведет к выпадению конденсата и промерзанию окон;
- ставить на подоконники предметы с низкой теплопроводностью (подушки, пуфики, одеяла) частично закрывающие стекла окна, т.к. неравномерное нагревание внутренней поверхности стекла может привести к образованию трещин или повреждений стеклопакета, из-за неравномерного температурного расширения его материалов;
- ставить на подоконники тяжёлые предметы и цветочные горшки, т.к. пространство под подоконной доской заполнено монтажной пеной, в случае повышенной нагрузки на подоконник, возможен его прогиб и образование щели между подоконной доской и оконным блоком.

Последствия, связанные с несоблюдением указанных случаев, являются следствием неправильной эксплуатации и не относятся к гарантийным случаям!

III. Основные указания по эксплуатации внутренних электрических сетей

3.1. Общие положения о системе электроснабжения жилых помещений.

Собственник квартиры осуществляет контроль за состоянием электропроводки от этажного распределительного электрощита ЩЭ к его квартире, состоянием элементов, установленных внутри распределительного электрощита ЩЭ, а также за состоянием электропроводки и конечных

устройств внутри квартиры, осуществляет выявление повреждений, неисправностей, и обеспечивает путем привлечения специалистов обслуживающей жилой дом организации либо с привлечением иных специализированных организаций своевременное принятие мер по ремонту или замене необходимых элементов за свой счет.

Заводом изготовителем предусмотрен гарантийный срок эксплуатации электросчетчиков, указанный в паспорте на электросчетчик. Паспорт на электросчетчик передается собственнику квартиры при подписании акта приема-передачи квартиры.

Обслуживание электрооборудования осуществляется эксплуатирующей службой. Период обязательной поверки электросчетчика регламентируется заводом изготовителем или эксплуатирующей службой - филиалом «Энергосбыт».

Схемы электрических сетей здания приведены в соответствующем разделе проектной документации и переданы эксплуатирующей организации.

Расчетная максимальная мощность всего электрооборудования жилого помещения (по мощности электросчетчика и сечения электропроводки) принята в 10 кВт.

Установленные в поквартирных электрощитах дифференциальные автоматические выключатели (защита от перегрузки, от сверхтоков при коротком замыкании или резком скачке напряжения) рассчитаны на ток не более 16А, для электроплит - 40А.

Внимание!!! Установка дополнительных дифференциальных автоматических выключателей или замена существующих на другие, а также изменение схемы электрического щитка – не допустима, без внесения изменения в проектную документацию и повторного согласования.

В ванных комнатах жилых помещений предусмотрена дополнительная система уравнивания потенциалов. Установлена коробка с силовыми зажимами (в нише с сантехническими стояками). Сделаны выводы к местам установки полотенцесушителей, розеток для стиральных машин, ванн, душевых поддонов. Для электробезопасности все указанное оборудование должно быть после установки присоединено к системе уравнивания потенциалов (раздел 9 настоящей инструкции).

3.2. Правила техники безопасности при эксплуатации электрических сетей

!!!ВНИМАНИЕ!!!

Работы по устройству электропроводки, замене отдельных элементов, обслуживанию и ремонту внутриквартирных электрических сетей следует выполнять специально обученным квалифицированным персоналом.
--

!!!ВНИМАНИЕ!!!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ: самовольная установка в помещении дополнительного электротехнического оборудования (в т.ч. теплые полы,

водоподогреватели и т.п.), если это повлечет увеличение предельно допустимых расчетных инженерных нагрузок на одно помещение жилого дома.

!!!ВНИМАНИЕ!!!

Для применения электроэнергии для нагрева следует получить разрешение Энергонадзора!

3.3. Правила переоборудования системы электроснабжения

Переоборудование системы электроснабжения производится с соблюдением требований действующего законодательства и настоящей инструкции.

!!! ВНИМАНИЕ!!!

Собственникам (пользователям) нежилых помещений до оформления допуска инспектором филиала «Энергонадзор» **ЗАПРЕЩАЕТСЯ**:

- вносить изменение в схему электроснабжения;
- изменять расположение розеток, выключателей, осветительного и другого электрооборудования;
- самовольно устанавливать дополнительные розетки, выключатели и другое электрооборудование;
- нарушать опломбировку вводного устройства и приборов коммерческого учета электроэнергии.

При возникновении необходимости выполнения вышеуказанных работ **НЕОБХОДИМО** в обязательном порядке получить технические условия в ОДО «Айрон» и выполнить проектно-сметную документацию. После чего представить, в установленном порядке, инспекторам филиала «Энергонадзор» и филиала «Энергосбыт» с последующим оформлением с ними договора на потребление электроэнергии и подачи напряжения.

IV. Основные указания по эксплуатации домофонной сети

4.1. В жилом доме предусмотрена домофонная связь по средствам «IP домофона» через оптоволоконную сеть.

!!! ВНИМАНИЕ!!!

Для подключения к домофонной сети собственнику необходимо заключить договор с РУП «Белтелеком» и получить городской номер телефона.

Справочно

Работоспособность домофонной связи обеспечивается путем оказания услуги «Обеспечение сети домофонной связи», осуществляемой

Республиканским унитарным предприятием электросвязи «Белтелеком» (оператор) на основании договора, заключаемого с эксплуатирующей организацией (абонентом).

V. Основные указания по эксплуатации внутренних санитарно-технических систем

5.1. Общие положения о системе отопления.

Система отопления многоквартирного жилого дома выполнена двухтрубная с разводкой магистралей по техподполью и вертикальными стояками. На ответвлениях от стояков на каждую квартиру установлены счетчики тепла и балансировочные клапаны. Разводка труб к нагревательным приборам выполнена в стяжке пола жилого помещения (помещения). Трубопроводы системы отопления от узла распределения до нагревательных приборов, проложенные в конструкции пола квартир, предусмотрены из металлопластиковых труб с антидиффузионной защитой в пещель-трубе с глубиной раскладки не менее 25мм от поверхности пола вниз, схематически обозначены маркировочными трафаретами на стяжке пола. Во избежание повреждений трубопроводов системы отопления, а также своевременного выявления их дефектов, повреждений, собственник квартиры обязан ознакомиться в товариществе собственников со схемой раскладки трубопроводов системы отопления внутри своей квартиры.

Система отопления многоквартирного жилого дома прошла гидравлическую регулировку распределения теплоносителя (воды) по отдельным стоякам и отопительным приборам системы отопления. При этом обеспечен необходимый прогрев всех подающих и обратных стояков системы отопления, а также самих нагревательных приборов.

Для создания комфортных условий проживания и поддержания необходимого температурного режима в комнатах жилых помещений (помещений), на каждом нагревательном приборе (радиаторе) согласно проектно-сметной документации установлены механические и термостатические клапаны (головки), предоставляющие возможность регулировки тепла. Технические характеристики и руководство по эксплуатации жидкостной термостатической головки (далее *термоголовка*) находиться на внешней и внутренней стороне упаковки данной термоголовки.

Справочно:

Краткое руководство по эксплуатации жидкостной термостатической головки:

- 1 – Полностью откройте термоголовку;*
- 2 – Прикрепите термоголовку к клапану на отопительный прибор;*
- 3 – Полностью закройте термоголовку;*
- 4 – Откройте термоголовку до желаемой позиции;*

Регулируемая температура (условные обозначения на термоголовке):

**- 8°C;*

1- 10°C;

2- 15°C;

3- 20°C;

4- 25°C;

5- 30°C (рекомендованное положение термоголовки в первые 2-3 года эксплуатации жилого дома);

0- 32°C.

Внимание! Прогревание отопительного прибора при регулировке термоголовки происходит с некоторой задержкой по времени, так как реакция срабатывания термоголовки, согласно технических характеристик, составляет 26 минут (время установлено заводом изготовителем).

Внимание! Не завешивать (не накрывать) шторами, мебелью и иными предметами термостатическую головку (при неправильной эксплуатации возможна ее не корректная работа)!

Термостатические головки, в количестве согласно количеству отопительных приборов по каждой квартире индивидуально, выдаются при приемке квартиры и выдаче ключей.

Следует помнить, что в соответствии с действующими санитарно-эпидемиологическими требованиями оптимальная температура для жизнедеятельности человека установлена в пределах 18-22°C, при оптимальной влажности (смотреть Приложение 2, таблица 1). Вместе с тем, необходимо учитывать, что снижение температуры в жилом помещении (помещении) на 1°C позволяет экономить от 2 до 5% потребляемого тепла (в зависимости от температуры наружного воздуха), а соответственно и расходов на его оплату.

В Вашем доме установлена система поквартирного учета и регулирования тепла. Для организации расчетов по показаниям теплосчетчиков предлагаем заключить договор на расчетно-сервисное обслуживание с абонентской службой. Указанный договор от имени собственников и на основании их решения, принятого простым большинством, заключает товарищество собственников жилого дома - товарищество собственников.

!!!ВНИМАНИЕ!!!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ самостоятельно, без вызова специалиста эксплуатирующей организации, отключать разводки систем отопления, расположенные в жилых помещениях (помещениях), изменять настройки балансировочной и регулирующей арматуры и устройств, предварительные настройки термостатических клапанов на нагревательных приборах, менять отопительные приборы с увеличением поверхности их теплоотдачи, устраивать обогрев полов в жилых помещениях (помещениях) средствами систем отопления.

!!!ВНИМАНИЕ!!!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ: блокировка доступа для ремонта и осмотра ревизий и прочисток в объеме помещений квартир, в частности демонтаж и

уменьшение габаритов смотровых лючков в месте расположения прочисток, ревизий и пр.

Конструкция зашивки ниш для инженерных коммуникаций должна быть легкоъемная для сохранения возможности осмотра и ремонта инженерных систем в нише, относящихся к общедомовому имуществу.

Для обеспечения теплоснабжения квартиры в нормальном режиме ежегодно (до начала отопительного сезона либо в начале отопительного сезона – в первые 10 дней после включения теплоснабжения) собственник квартиры за свой счет путем привлечения специалистов обслуживающей жилой дом организации либо иной специализированной организации обязан обеспечить доступ для осмотра системы отопления в квартире (отопительных приборов, запорной арматуры, терморегулирующих головок, узла распределения системы отопления).

5.2. Общие положения о системе вентиляции

Система вентиляции жилого дома выполнена с естественным побуждением:

приток – через открытые в режиме «проветривания» окна;

вытяжка – через каналы вентиляционных блоков, установленных в кухне, в ванной или туалете. В соответствии с СН 3.02.01-2019 "Жилые здания" система вентиляции жилого помещения (помещения) с естественным побуждением обеспечивает необходимый естественный воздухообмен.

Удаление воздуха осуществляется через вентиляционные решетки (200*200мм) по вентканалам в ж/б вентблоках. В кухнях верхнего этажа предусматривается установка бытовых вентиляторов. Объемы вытяжки приняты: для кухонь – 60м³/час, для санузлов и ванн – 25м³/час.

Схема расстановки вентиляционных блоков приведена в разделе «Архитектурные решения» (АР) проектной документации. С их расположением собственник квартиры обязан ознакомиться в товариществе собственников жилого дома, что необходимо учитывать при производстве отверстий в стенах и перегородках, а также при проведении ремонтных и строительных работ в жилых помещениях.

!!!ВНИМАНИЕ!!!

При отсутствии притока воздуха, вытяжка из помещения НЕ РАБОТАЕТ!!! При этом, может возникать эффект опрокидывания тяги, в результате разряжения воздуха в помещении или охлаждения вентиляционного канала.

ЗАПРЕЩЕНО: подключение к системе вентиляции с естественным побуждением вытяжных устройств, а также изменение площади воздухоприемных отверстий вентиляционных каналов.

При монтаже межкомнатных дверей, в том числе в туалет и ванную комнату (либо совмещенный санузел), под дверными полотнами необходимо обеспечить наличие зазора (щели) высотой не менее 1,5 см.

Для надлежащей работы системы вентиляции в помещениях санитарного узла рекомендуется произвести подключение переточного отверстия между уборной и ванной к воздухоприемному отверстию посредством воздуховода сечением не менее 0,03 м² таким образом, чтобы вписать данный элемент в имеющийся дизайн-проект.

Для улучшения воздухообмена в помещениях допускается установка приборов принудительной вентиляции (за счет собственника жилого помещения (помещения)). При установке оборудования принудительной вентиляции (например, вытяжка на кухне) для нормальной работы системы вентиляции в жилых помещениях (помещениях), необходимо:

- обеспечить соответствующий приток воздуха в жилое помещение (помещение), т.е. открыть окна, на соответствующий режим проветривания исходя из мощности установленного оборудования (указано в паспорте изготовителя);

- обеспечить сохранность сечения существующего вытяжного отверстия вентиляционного блока при подключении соответствующего оборудования принудительной вентиляции (бытовых вентиляторов) к вентиляционным блокам (любое уменьшение размера сечения существующего отверстия вентиляционного блока приведет к отклонению от проектного решения и нарушению работы системы вентиляции).

!!!ВНИМАНИЕ!!!

Собственникам жилых помещений следует предусматривать установку вытяжки над плитой мощностью не более 100м³/ч с рециркуляцией воздуха и использованием угольного фильтра, исключающим необходимость подключения к вентиляционному каналу.

!!!ВНИМАНИЕ!!!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ производить механические повреждения вентиляционных блоков (отверстия, сколы, штрабы, гнезда, ниши и т.п.)

!!!ВНИМАНИЕ!!!

Несоблюдение правил проветривания и использования системы вентиляции (правил установки межкомнатных дверей и оборудования принудительной вентиляции) может привести к образованию конденсата на окнах и микроскопического грибка (плесени) на стенах, потолках, углах комнат жилых (нежилых помещений) и откосах окна.

!!!ВНИМАНИЕ!!!

В случае устройства встраиваемых шкафов в помещениях квартиры собственникам необходимо предусматривать технологические отверстия для

вентиляции, в верхних и нижних частях дверей шкафа и у краев полок, прилегающих к стенам и перегородкам.

Не устанавливать встроенные шкафы на наружных стенах и в углах, граничащих с ними.

5.3. Общие положения о системе холодного и горячего водоснабжения.

Для обеспечения водоснабжения квартиры в нормальном режиме собственник квартиры обязан систематически и самостоятельно осуществлять осмотр, а также при необходимости обеспечивать за свой счет, не реже одного раза в год профессиональный профилактический осмотр (с привлечением обслуживающей жилой дом организации или иной специализированной организации) оборудования установленного от первой запорной арматуры (вентиля): - поквартирных узлов водоснабжения (узел включает в себя: шаровой кран, соединительную арматуру, фильтр грубой очистки, счетчик воды, регулятор давления) и всех элементов санитарно-технического оборудования установленного собственником на системе водоснабжения, а также обеспечивать их ремонт, замену за свой счет.

В ванной комнате предусмотрены выпуски для монтажа полотенцесушителя. При монтаже полотенцесушителя, собственнику необходимо согласовать конструкцию полотенцесушителя (диаметр трубы согласно проекта – уточнить у эксплуатирующей организации) с инженером эксплуатирующей организации.

!!!ВНИМАНИЕ!!!

Любое вмешательство в стояки водоснабжения категорически ЗАПРЕЩЕНО!!!

Во время приемки квартиры собственник обязан удостовериться в том, что запорная арматура водоснабжения закрыта (на шаровых кранах подачи холодной и горячей воды, рычаги должны стоять в перпендикулярном положении относительно труб).

С момента фиксации показаний по счетчикам (горячего и холодного водоснабжения, а также приборов учета электроэнергии и тепла (отопления)) в акте приемки в обязательном порядке указывается дата и показания, собственник оплачивает потребление (воды, электричества и тепла) самостоятельно (за свой счет).

С подробным описанием счетчиков холодного и горячего водоснабжения, установленных в квартире, можно ознакомиться в паспорте на счетчики (выдаются при приемке квартиры).

Справочно:

Некоторые пункты технического обслуживания счетчиков холодного и

горячего водоснабжения согласно паспорта:

п.7.1. Общие указания

п.7.1.1. В случае заметного снижения расхода воды при постоянном давлении в сети необходимо прочистить входной фильтр от засорения;

п.7.1.2. При появлении течи в местах соединения штуцеров с корпусом и штуцеров с трубопроводом подтянуть резьбовые соединения (не повредив пломбировку счетчиков). Если течь не прекращается, заменить прокладку.

п.7.1.3. Операция проверки:

п.7.1.3.1. Межповерочный интервал - 4 (четыре) года;

п.11. Гарантия изготовителя.

п.11.2. Гарантийный срок – 48 месяцев с даты выпуска (возможен иной гарантийный срок-устанавливается заводом изготовителем, согласно паспорту на изделие! Дата продажи указана в паспорте на изделие). При наличии гарантийного случая гарантийный ремонт осуществляет завод изготовитель.

Установка, замена и ремонт приборов индивидуального учета расхода воды (по истечению гарантийного срока) осуществляется за счет собственника квартиры с привлечением специализированных организаций.

Внимание!!! Все работы необходимо выполнять только квалифицированными специалистами. Собственник квартиры обязан использовать легкосъёмные конструкции для быстрого доступа к инженерным сетям и запорной арматуре, а также к стоякам водоснабжения.

В случае выявления замечаний (при приемке квартиры) при которых должны производиться работы в квартире, после завершения указанных работ, собственник обязан повторно внести изменения показаний в акте приемки с обязательной подписью производителей работ ген.подрядчика и даты приемки. Расчет по потребленным ресурсам (х/г воды, электричества и тепла) проводится по последним показаниям внесенным в акт приемки.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ прокладка труб холодного и горячего водоснабжения скрытым способом, путем штрабления в межквартирных стенах, диафрагмах жесткости, колоннах, вентблоках, что влечет к снижению звукоизоляции ограждающих конструкций и их несущей способности.

5.4. Общие положения о системе канализации

Внутренние системы бытовой канализации имеют выпуски в смотровые колодцы наружной сети канализации. Встроенные нежилые помещения многоквартирного жилого дома имеют отдельную систему канализации.

Для прочистки канализационных стояков на этажах установлены ревизии, а на отводных трубопроводах и поворотах канализационной сети в техподполье – прочистки.

!!!ВНИМАНИЕ!!!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ сброс в канализацию строительного и бытового мусора, пищевых продуктов, остатков еды, влажных салфеток, ватных палочек, памперсов, наполнителей туалетов для животных, еды для животных, средств гигиены, средств контрацепции, окурков, жира, тряпок (губок) из любого материала, любых твердых предметов, лекарств, упаковок и упаковочных материалов, пучков волос и пр., что не соответствует предназначению системы канализации.

В случае засорения канализации, неисправность должна устраняться немедленно, при этом не допускается сброс сточных вод из прочисток на пол подвала.

!!!ВНИМАНИЕ!!!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ при эксплуатации систем бытовой канализации сливать в неё какие-либо строительные растворы, равно как и смытые со строительных емкостей и инструмента остатки растворов в разбавленном водой состоянии.

Даже слитое вслед за раствором большое количество чистой воды не гарантирует отсутствие отложений в трубах частиц, имеющих свойства к схватыванию (затвердеванию, прилипанию). Как следствие образования отложений происходит уменьшение рабочего сечения труб канализации, что со временем приводит к их закупорке. Это может произойти как в пределах жилого помещения (помещения); так и в общих домовых трубопроводах. В этом случае потребуются значительные затраты для чистки засоров, а зачастую и замена труб, которые уже будет невозможно прочистить. Данные работы производятся за счет виновной стороны.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ прокладка труб системы канализации скрытым способом, путем штрабления в межквартирных стенах, диафрагмах жесткости, колоннах, вентблоках, что влечет к снижению звукоизоляции ограждающих конструкций и их несущей способности.

Для обеспечения работы системы канализации в нормальном режиме собственник квартиры обязан обеспечивать соблюдение требований настоящей инструкции и систематический самостоятельный осуществлять осмотр, а также за свой счет обеспечивать не реже одного раза в год профессиональный профилактический осмотр (с привлечением обслуживающей жилой дом организации или иной специализированной организации), внутриквартирных канализационных отводов, а также санитарно-технического оборудования установленного собственником после первого вентиля от стояков холодного и горячего водоснабжения, а также обеспечивать их профилактическую прочистку, ремонт, замену за свой счет.

5.5. Основные правила по эксплуатации внутренних санитарно-технических систем.

Все работы по устройству и замене санитарно-технических приборов должны выполняться специально обученным квалифицированным персоналом.

В случае проведения строительно-ремонтных, отделочных работ необходимо устанавливать легкосъёмные конструкции для закрытия существующих каналов прокладки сантехнических коммуникаций (стояков трубопроводов).

!!!ВНИМАНИЕ!!!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ уменьшение размеров смотровых лючков и изменение их проектного местоположения. При крайней необходимости, согласовать изменение местоположения смотровых лючков с инженером эксплуатирующей организации!

!!!ВНИМАНИЕ!!!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ самовольно производить работы, которые влекут за собой нарушение режима эксплуатации этих систем, а также вызывают нарушение или ухудшение работы инженерно-технического оборудования дома или отдельных помещений:

- без изменения проектно-сметной документации, выполненной в установленном порядке, устанавливать дополнительные нагревательные приборы или осуществлять замену существующих нагревательных приборов системы отопления, увеличивать поверхность их теплоотдачи, изменять схемы обвязки приборов и диаметров подводок, изменять схемы подключения санитарно-технических приборов к системам холодного и горячего водоснабжения и канализации;

- изменять схемы системы вентиляции, нарушать целостность вентиляционных блоков путем устройства ниш, отверстий под дополнительные розетки, или уменьшения площади их сечения (уменьшать размер вентиляционного отверстия вент блока);

- повреждать пломбирующие устройства на внутриквартирных счетчиках воды, корпуса счетчиков или изменять их конструкции и(или) способ их установки;

- устраивать обогрев полов в помещениях жилого помещения (помещения) средствами систем отопления или горячего водоснабжения;

- нарушать или демонтировать устройства заземления санитарно-технических приборов;

- врезаться, вырезать, изменять сечение (диаметр) участков стояков канализации и водоснабжения.

!!!ВНИМАНИЕ!!!

При оставлении жилого помещения (помещения) без присмотра на

длительный период (более чем на одни сутки) рекомендуется перекрывать краны подачи холодной и горячей воды в жилое помещение (помещение) - в санузле на подающих трубопроводах

Эта мера необходима для исключения возможности возникновения протечек из внутренних разводок жилых помещений (помещений): водопровода, смесителей, шлангов подачи к ним воды и т.д. (в том случае, если ваше жилое помещение (помещение) не было дополнительно оборудовано датчиками влажности и автоматическими перекрывающими клапанами).

VI. Основные указания по эксплуатации лоджий

6.1. Общие положения об устройстве лоджий.

Лоджия – это неотапливаемое (!) помещение в виде выступающей из плоскости стены фасада здания, имеющее справа и слева стены, либо с одной из сторон. Конструкция алюминиевого балконного остекления по контуру не утеплена и закрыта нащельниками, несущими декоративную функцию.

Ограждение лоджии выполнено из алюминиевого профиля с остеклением («холодное остекление») до защитного экрана и предназначено для ограничения воздействия от атмосферных осадков (снег, дождь), класс по водонепроницаемости Ж2 по СТБ 1912-2008 (возможно попадание влаги на лоджию при определенном сочетании факторов).

6.2. Основные правила эксплуатации алюминиевых балконных рам.

Алюминиевые балконные рамы (далее – балконные рамы) требуют выполнения следующих правил эксплуатации:

6.2.1. *своевременного (как можно раньше, но не позднее месячного срока с момента получения жилого помещения (помещения) снятия защитной пленки с поверхности алюминиевого балконного профиля, так как клеящее вещество под воздействием погодных условий в дальнейшем может привести к загрязнению профиля;*

6.2.2. *специальной защиты (профиля, фурнитуры, стекла) от повреждений при проведении строительно-ремонтных работ;*

6.2.3. *постоянного соблюдения правил эксплуатации балконной рамы, в том числе:*

6.2.3.1. не вставлять между рамой и створкой посторонние предметы;

6.2.3.2. аккуратно обращаться с рамой в холодное время года

!!! ВНИМАНИЕ!!!

В холодное время года держать раму приоткрытой, чтобы предотвратить образование конденсата и последующего обледенения, затрудняющее движение створок.

6.2.3.3. для запираения створок использовать замки – защелки. Для того

чтобы открыть створку необходимо нажать до отказа вниз замок – защелку и отодвинуть створку в направлении противоположном замку – защелке. Для закрывания – створку довести до закрывания и не прикладывая больших усилий защелкнуть;

6.2.4. *выполнения мероприятий по систематическому уходу и обслуживанию, в том числе:*

6.2.4.1. *очистке от пыли и грязи периодически (2 раза в год, осенью и весной):*

- открытых подвижных элементов фурнитуры и мест их взаимодействия;

- резиновых уплотнителей;

- фетровых уплотнителей.

Очистку открытых подвижных элементов фурнитуры, резиновых уплотнителей производить простым теплым мыльным раствором и влажной хорошо впитывающей тканью. Для ухода за рамами применять любые бытовые моющие средства, имеющиеся в домашнем хозяйстве, не содержащие твердых включений. При появлении устойчивых загрязнений ни в коем случае нельзя применять агрессивные растворители (например, ацетон или бензин), которые повреждают поверхность изделия.

Очистку фетровых уплотнителей производить щеткой или пылесосом. После того, как окно вымыто, обязательно протирать уплотнения насухо. Не использовать для чистки уплотнителей органические и химические растворители.

При наличии пыли и мусора в нижней части балконной рамы ее следует убирать (до начала влажной уборки) при помощи пылесоса с подсоединенной щелевой насадкой.

6.2.4.2. *регулярной проверке прочности крепления створки, состояние замка-защелки, а также состоянии верхних и нижних стопорных элементов;*

6.2.4.3. *проведению мероприятий по смазке с периодичностью (2 раза в год, осенью и весной) всех открытых подвижных элементов фурнитуры и места их взаимодействия в целях предотвращения износа и достижения плавного функционирования фурнитуры – техническим вазелином или маслом для смазки швейных машин;*

6.2.4.4. *регулировке приборов (подвижных элементов фурнитуры)*

В случае необходимости - подтягивать крепящие винты и шурупы.

6.3. Правила техники безопасности при эксплуатации балконных рам

При эксплуатации балконных рам необходимо соблюдать следующие основные правила (требования) техники безопасности:

- не прикладывать чрезмерные усилия и не совершать механические воздействия на элементы балконной рамы;

!!!ВНИМАНИЕ!!!

Собственникам жилых помещений (помещений) необходимо знать: Запрещается стучать по стеклу алюминиевого ограждения ногами,
--

молотками и подобными предметами!!!

– работы по регулировке фурнитуры балконной рамы выполнять только с привлечением квалифицированных специалистов;

!!!ВНИМАНИЕ!!!

Неправильная регулировка может привести к полному выходу балконной рамы из строя

– не держать открытыми створки балконной рамы при сильном ветре или в грозу;

– не допускать при эксплуатации балконной рамы нахождение у открытых балконных рам детей или лиц с нарушенной координацией движений.

!!! ВНИМАНИЕ!!!

нахождение на лоджии детей и лиц с нарушенной координацией движений (больных, инвалидов, лиц в нетрезвом состоянии) без присмотра может привести к их выпадению из окна. Во избежание таких случаев рекомендуется дополнительная (проектом не предусмотрено) установка ограничителей открывания створки и ограждений, или использовать механизм на балконной двери, предотвращая при этом выход на лоджию

– не допускать попадание пальцев или рук между створками при закрытии фрамуг балконной рамы.

VII. Действия жильцов в чрезвычайных ситуациях

7.1. При возникновении чрезвычайной ситуации (пожар, задымление, иная обстановка, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери) необходимо:

1) незамедлительно вызвать представителей МЧС по телефону «101»;

2) в случае пожара, по возможности, самостоятельно принять меры по тушению очага возгорания в пределах жилого помещения (помещения) при помощи пожарного крана и шланга, находящихся в санузле жилого помещения (помещения). Визуально проверить кран и шланг на предмет видимых повреждений и целостности необходимо не реже 1 раза в год;

3) эвакуироваться из жилого помещения (помещения), при реальной угрозе жизни и здоровью, по путям эвакуации: по коридору и далее – по незадымляемой лестнице непосредственно с выходом наружу.

!!! ВНИМАНИЕ!!!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ использовать лифт при пожаре и открывать окна и двери

7.2. На путях эвакуации использованы негорюемые материалы и предусмотрено аварийное освещение.

7.3. Безопасность путей эвакуации обеспечивается следующими мероприятиями:

- автоматически включается приточная противодымная вентиляция, создающая подпор воздуха по всей высоте лифтовых шахт;
- кабины лифтов автоматически опускаются на 1-й этаж, работа лифтов прекращается (работа лифтов регулируется пожарной автоматикой), при этом двери лифтов остаются открытыми (за исключением одного лифта, который будет работать только в ручном режиме);
- в здании включается система дымоудаления.

!!!ВНИМАНИЕ!!!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ загромождение путей эвакуации (например, складирование каких-либо материалов, предметов, хранение велосипедов, мебели и т.п. на путях эвакуации);

-блокировать двери в местах общего пользования и на пожарной лестнице путем установки на них запорных элементов (замков и др.).

VIII. Правила проведения строительных работ в помещениях многоквартирного жилого дома

8.1. Общие рекомендации о порядке выполнения строительных (отделочных, электромонтажных, санитарно-технических и т.п.) работ в жилых помещениях (помещениях) многоквартирного жилого дома

!!!ВНИМАНИЕ!!!

РЕКОМЕНДУЕТСЯ для выполнения строительных (отделочных, электромонтажных, санитарно-технических и т.п.) работ нанимать организации (индивидуальных предпринимателей), имеющих специальные разрешения на выполнение таких работ, квалифицированные кадры (квалификацию) и материально-техническую базу. В случае обнаружения в период эксплуатации помещения скрытых дефектов строительно-монтажных работ, допущенных при строительстве многоквартирного жилого дома, соблюдение данной рекомендации дает право собственнику помещения на устранение обнаруженных скрытых дефектов в порядке гарантийного ремонта.

8.2. Выполнение строительных (отделочных, электромонтажных, санитарно-технических и т.п.) работ в жилых помещениях (помещениях) многоквартирного жилого дома должны осуществляться с учетом следующих рекомендаций и требований:

1) перед началом производства работ во избежание аварийных ситуаций и повреждения несущих конструкций, инженерных коммуникаций и прочего оборудования необходимо запросить у эксплуатирующей организации:

чертежи, планы и схемы разводок электрической проводки и труб отопления, относящиеся к вашему помещению;

2) определить места расположения монолитных участков несущих конструкций (колонн, пилонов, плит перекрытия и покрытия), вентиляционных каналов, стояков водоснабжения, отопления, канализации, элеткропроводки.

!!!ВНИМАНИЕ!!!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ: проводить какие-либо работы, связанные с изменением монолитных участков несущих конструкций, а также стен – наружных, межкомнатных и межквартирных, перегородок в МОП, плит перекрытия и пола, в ванной комнате и туалете; вентиляционных каналов, стояков водоснабжения, отопления, канализации, их повреждением, модернизацией и т.д.

3) определить (наметить) месторасположение в помещении инженерных систем (труб водоснабжения, отопления, канализации), электро- и оптоволоконной проводки, повреждение или изменение которых может привести к ухудшению эксплуатационных условий и полному отказу их работы;

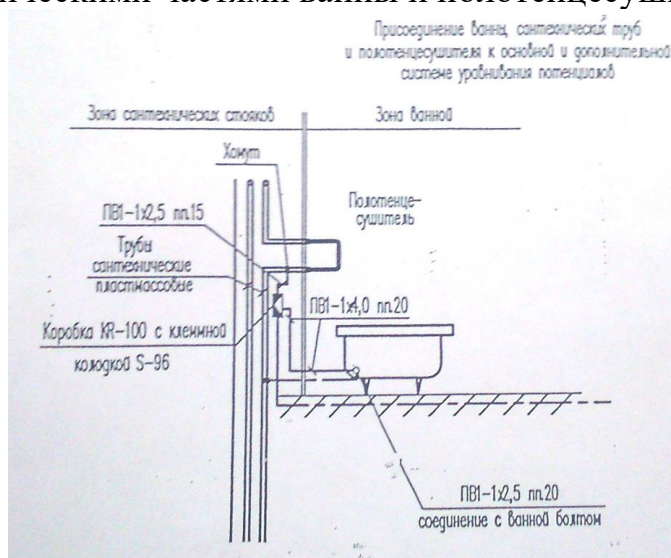
4) при выполнении отделочных работ в ванной или совмещенных санузлах необходимо:

– при облицовке участков стен технологических ниш соблюдать проектные решения по устройству технологических ниш и лючков;

!!!ВНИМАНИЕ!!!

ЗАПРЕЩАЕТСЯ переносить и изменять технологические отверстия (размеры лючков) для доступа и обслуживания инженерных коммуникаций

– при установке ванны и полотенцесушителя необходимо выполнить их защитное заземление путем соединения открытых проводящих частей электроприемников защитных проводников (проводов заземления) с проводящими металлическими частями ванны и полотенцесушителя.



5) при монтаже натяжных, подвесных, и других видов потолков, необходимо определить и наметить на стенах местоположение электропроводки, проходящей в них. В ином случае возможно повреждение целостности проводов входе проведения данных работ.

6) при навешивании навесных элементов на стенах использовать специальные крепежные материалы (учитывающие материал и толщину стен, из которых они изготовлены).

IX. Положения о гарантийном сроке эксплуатации объекта, правилах выявления и устранения дефектов строительно-монтажных работ в период действия гарантийных обязательств застройщика

9.1. Гарантийный срок на жилое помещение (помещение), возведенное в составе многоквартирного жилого дома установлен продолжительностью **5 лет** (*указанный срок исчисляется со дня ввода жилого дома в эксплуатацию*), за исключением технологического, инженерного, сантехнического, электротехнического и др. оборудования, материалов и изделий, использованных для строительства объектов, гарантийный срок на которые устанавливается законодательством либо изготовителем.

Гарантийный срок эксплуатации окон и балконных дверей ПВХ, при соблюдении правил эксплуатации, предусмотренных настоящей Инструкцией, составляет **пять лет** с момента ввода жилого дома в эксплуатацию, на фурнитуру – **12 месяцев**.

Гарантийный срок на остекление лоджии из алюминиевого профиля с одним стеклом, при соблюдении правил эксплуатации, составляет **12 месяцев**.

Регулировка и комплектность окон, балконных дверей ПВХ и остекления лоджий проверяется в момент приемки (осмотра) помещения. Последующая регулировка (при необходимости) выполняется собственником с привлечением квалифицированных специалистов и не является гарантийным случаем.

!!!ВНИМАНИЕ!!!

Застройщик принимает меры по устранению дефектов (недостатков) только в рамках гарантийных случаев.

!!!ВНИМАНИЕ!!!

Застройщик не несет ответственности за обнаруженные в период гарантийного срока эксплуатации недостатки и дефекты, произошедшие в результате:

а) нормативного (естественного) износа помещения и инженерного оборудования, расположенного в нем;
--

б) неправильной эксплуатации помещения, расположенного в нем оборудования и инженерных систем и сетей жилого дома;
--

в) ненадлежащего (некачественного) выполнения собственником жилого помещения (помещения) или привлеченными им лицами строительных работ, в
--

том числе осуществленных без соблюдения технологии их проведения;

г) повреждения помещения или жилого дома действиями третьих лиц (выразившихся в несанкционированных (осуществленных без получения соответствующих разрешений и/или с нарушением процедуры проведения) нарушениях несущих и ограждающих конструкций, перепланировках, переоборудовании инженерных сетей и систем помещения, несанкционированных изменений вспомогательных помещений и иных мест общего пользования жилого дома, нарушении внешнего вида и конструктивных решений фасада жилого дома (в том числе установки кондиционеров)

9.2. Скрытые недостатки (дефекты) строительно-монтажных работ, выявленные в переданном помещении в пределах гарантийного срока эксплуатации, застройщик обязан устранить за свой счет в согласованный с собственником жилого помещения (помещения) срок.

9.3. В случае обнаружения, в пределах гарантийного срока эксплуатации объекта скрытых дефектов строительно-монтажных работ, при условии соблюдения собственником помещения требований и рекомендаций настоящей инструкции, собственнику помещения необходимо:

1) сделать первичный осмотр обнаруженных дефектов с эксплуатирующей организацией (с оформлением соответствующего акта осмотра);

2) обратиться с заявлением к застройщику не позднее двух дней с момента образования дефекта. Для обеспечения контроля за моментом образования дефектов требуется систематическое посещение помещения (не реже одного раза в неделю) вплоть до момента заселения (постоянного проживания в нем);

3) предоставить доступ представителям застройщика для осмотра и составления соответствующего акта в заранее согласованное время.

!!!ВНИМАНИЕ!!!

Устранение дефектов собственными силами исключает наступление гарантийного случая (ответственность застройщика) и лишает собственников жилых помещений (помещений) права на обращение к застройщику за исполнением последним гарантийных обязательств

Застройщик в течение 15 календарных дней с момента поступления заявления проводит обследование заявленных дефектов с участием заявителя и, при наличии гарантийного случая, в течение времени (количества рабочих дней) указанных в договоре (соглашении) согласовывает с заявителем виды и объемы работ, подлежащие выполнению для устранения дефектов, путем подписания дефектного акта (акта о выявлении дефектов и (или) акта осмотра).

Срок для устранения недостатков, выявленных в течение гарантийного срока эксплуатации объекта, определяется застройщиком совместно с собственником, который исчисляется с момента подписания сторонами дефектного акта (акта о выявлении дефектов и (или) акта осмотра).

Если застройщику для принятия решения по существу рассматриваемого

заявления необходимо проведение комиссионного обследования, собственник помещения обязан предоставить доступ в помещение специально назначенной комиссии (с участием представителей застройщика, генерального подрядчика, иных специалистов) в заранее согласованное с собственником помещения время.

9.4. В случае возникновения гарантийного случая по работам, связанным с устройством внутридомовых инженерных сетей и оборудования, расположенных за пределами жилого помещения (помещения) включая электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, вентиляцию, системы пожаротушения и оповещения, работы лифтового оборудования, телефикацию, а также мест общего пользования, претензии (заявления) собственник направляет в эксплуатирующую организацию.

При возникновении экстренных и аварийных случаев о случившемся собственник немедленно (по телефону) извещает эксплуатирующую организацию и аварийные службы.

Х. Заключительные положения

10.1. В помещении, где недавно закончился ремонт и (или) дом сдан в эксплуатацию (окончен строительством), присутствует избыточная влажность. Стандартный срок усадки и высыхания конструкций – 2-3 года с момента окончания строительства (ввода дома в эксплуатацию), который зависит от изменения температуры, усадки бетона, а также от неравномерной осадки фундаментов.

10.2. Необходимо помнить, что в течение первых двух-трех лет с момента окончания строительства, в том числе после производства отделочных работ возможно образование внешних проявлений усадки дома (образование трещин) и высыхания конструкций (проявления дефектов отделочных работ), вызванных повышенной влажностью.

10.3. В соответствии с ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата» в жилых помещениях должны быть обеспечены оптимальные и допустимые параметры микроклимата (выписка из ГОСТа прилагается - Приложение 2).

!!!ВНИМАНИЕ!!!

Если в передаваемом жилом помещении (помещении) выполнены отделочные работы с использованием в качестве напольного покрытия ламината и (или) другого покрытия (в том числе натурального), необходимо соблюдать рекомендации производителей о правилах эксплуатации данных напольных покрытий, в том числе по соблюдению определенного производителем температурно-влажностного режима. Несоблюдение данных параметров исключает наступление гарантийного случая (ответственность застройщика и (или) подрядчика) и лишает собственников жилых помещений (помещений) права на обращение к застройщику (подрядчику) за исполнением им гарантийных обязательств.

В первые два года после сдачи дома в эксплуатацию поддержание нормального микроклимата в жилых помещениях (помещениях) достигается, в

том числе, соблюдением следующих правил:

1) ежедневно, не менее трех раз в день, производить сквозное проветривание, продолжительностью не менее 15 мин., либо обеспечить долгосрочное проветривание в любое время суток (это мероприятие ускоряет стабилизацию относительной влажности, исключает появление конденсата на стенах, потолках и окнах);

2) в ночное время или во время своего отсутствия оставлять окна на микропроветривании, держать открытыми двери кухни и ванной комнаты;

3) не вешать ковры на наружные стены, не устанавливать мебель вплотную к наружным стенам.

Приложение 1

к Инструкции о порядке эксплуатации помещений
в составе многоквартирного жилого дома

**Основные
нормативные правовые и технические нормативные правовые
акты Республики Беларусь, регламентирующие вопросы
строительства и эксплуатации многоквартирных жилых домов**

1. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28.08.2012 № 428-З
3. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 № 218-З
4. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях от 21.04.2003 № 194-З
5. Закон Республики Беларусь от 16.07.2008 № 405-З «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг»
6. Закон Республики Беларусь от 09.01.2002 № 90-З «О защите прав потребителей»
7. Закон Республики Беларусь от 22.07.2002 № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»
8. Закон Республики Беларусь от 05.07.2004 № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь»
9. Указ Президента Республики Беларусь от 06.06.2013 № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь»
10. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 мая 2013 г. № 399 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений»
11. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 16.05.2013 № 384 «О некоторых вопросах переустройства и перепланировки, установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций, а также реконструкции жилых домов»
12. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 28.03.2013 № 221 «Об утверждении Положения о порядке обследования состояния многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов и их придомовых территорий, квартир в многоквартирных и блокированных жилых домах, признания их не соответствующими установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и принятия решений об их восстановлении для использования по назначению, либо о переводе в нежилые, либо о сносе непригодных для проживания жилых домов».
13. Постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 31.03.2009 № 17 «Об утверждении и введении в действие технического кодекса установившейся практики «Капитальный ремонт и модернизация жилищного фонда. Нормы продолжительности»

14. Приказ Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 07.10.1999 № 303 «Об утверждении Указаний по определению типовых потребительских качеств жилых помещений»

15. Положение о порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 6 июня 2011 г. № 716

16. ТКП 45-1.02-104-2008 «Проектная документация на ремонт, модернизацию и реконструкцию жилых и общественных зданий и сооружений. Порядок разработки и согласования», утверждён приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27.11.2008 № 433 "Об утверждении и введении в действие технических нормативно-правовых актов в строительстве"

17. СН 1.04.01-2020 «Техническое состояние зданий и сооружений», утверждён постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27.10.2020 № 64

18. ТКП 45-1.04-206-2010 «Ремонт, реконструкция и реставрация жилых и общественных зданий и сооружений. Основные требования по проектированию», утверждён приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 15 июля 2010 г. N 267 с изменениями и дополнениями.

19. ТКП 45-3.02-324-2018 "Жилые здания", утверждён постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 16.12.2019 г. № 69

20. ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» постановление Госстандарта РБ №83 от 13.11.2017

21. СТБ 1108-2017 «Блоки оконные и дверные балконные из поливинилхлоридного профиля. Технические условия» утвержден и введен в действие постановлением Госстандарта Республики Беларусь от 15 мая 2017г. №37.

Примечание — Значения в скобках относятся к домам для престарелых и инвалидов.

