**ИНСТРУКЦИЯ**

**по эксплуатации квартир**

**в многоквартирных жилых домах**

# ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения
2. Сведения об основных конструкциях
3. Сведения об инженерных системах квартир
4. Санитарно-эпидемиологические требования
5. Требования пожарной безопасности
6. Переоборудование и перепланировка квартир
7. Гарантийные обязательства

*Приложение 1.* Гарантийные сроки по видам работ

*Приложение 2.* Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств потребителей

* 1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

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

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

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170). Перечень дополнительных работ и услуг, выполняемых по заказам и за счет средств собственников (арендаторов) квартир приведен в Приложении 1.

Собственники нежилых и жилых помещений несут бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Собственники нежилых и жилых помещений обязаны поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, [Правила](consultantplus://offline/ref=C97E1B9B897EC2368751CD42CB273674AEFF73627EB28F40D14ACE56CB004AD997B8B2547AB556K8hFH) пользования жилыми помещениями, Приложение к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 мая 2021 г. N 292/пр, а также [Правила](consultantplus://offline/ref=C97E1B9B897EC2368751CD42CB273674A9F17E6079B8D24AD913C254CC0F15CE90F1BE557AB5578FK0h4H) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Квартиры, построенные со 100% отделкой, а именно - с полным комплексом отделки (столярные изделия, линолеум, обои, кафельная плитка, санитарно-технические изделия и т.п.) необходимо эксплуатировать в соответствии с нормативно-техническими документами, действующим законодательством РФ.

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

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

в) подготовка к сезонной эксплуатации; г) текущий ремонт;

д) капитальный ремонт.

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

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

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

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

* 1. **СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ**

**Несущими конструкциями** многоквартирного жилого дома являются:

* железобетонные фундаменты (монолитная железобетонная плита);
* стены наружные из газобетонных блоков (система навесного вентилируемого фасада);
* стены внутренние кирпичные толщиной 380 мм. (определяется проектом);
* стены внутренние из монолитного железобетона, газобетонные блоков, внутриквартирные перегородки – пазогребневые плиты;
* перекрытия – монолитные железобетонные;
* конструкции лестнично-лифтового узла- монолитный железобетон;
* чердачное помещение;
* кровля – плоская рулонная

Лоджии, балконы остекленные, потолки и стены окрашены.

# Пластиковые окна

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

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

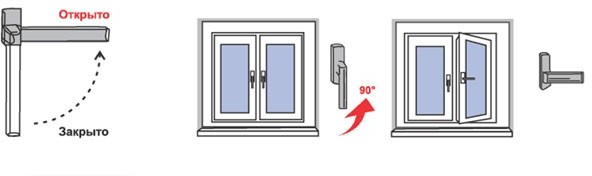
1. Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).

Рис.1

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

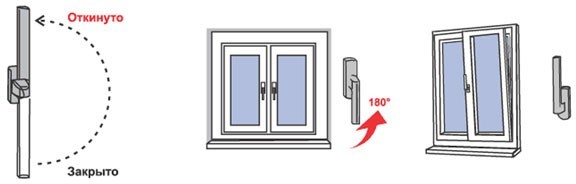


Рис.2

1. Для запирания створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение

«Закрыто» на Рис. 2).

1. Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинуто» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3) При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).
2. Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

Рис.3

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их

правильной эксплуатации. Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

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

# Рекомендации по эксплуатации:

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

* Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
* Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только

чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.

* Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
* Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры не реже 2-х раз в год 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 высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

Внимание:

* Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне.
* Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора.
* Не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами,

повреждающими гладкие поверхности.

* Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков.
* Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.
* Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.
* Антимоскитные сетки не являются ограничением на пути домашних животных. Оберегайте полотно антимоскитной сетки от воздействия острыми предметами.

# Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Неисправность** | **Возможные причины** | **Рекомендации по устранению** |
| Оконная ручка разболталась | Издержки, возникающие в процессе эксплуатации | Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты |
| Верхняя петля вышла из зацепления | Неправильный порядок открывания поворотно- откидной створки | Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение "Створка откинута" |
| Тугой поворот ручки | Створка сильно зажата | Отрегулировать прижим |
| Фурнитура не смазана | Смазывать фурнитуру |
| Продувание | Неплотный прижим | Перевести фурнитуру в режим максимального  прижима |
| Смазать резиновый  уплотнитель |
| Образование конденсата | Повышенная влажность | Проветривать помещения |
| Низкая температура  помещения | Соблюдение температуры в  помещениях не ниже +21 С |
| Неисправная вентиляция | Проверить работу  вентиляционных каналов |
| Перекрыт поток теплого  воздуха | Не заставлять подоконники,  не завешивать окна |
|  | Наличие растений на подоконнике | Не заставлять подоконники |

**СИСТЕМА ОСТЕКЛЕНИЯ БАЛКОНОВ И ЛОДЖИЙ**

# Краткое описание

Поворотно-откидные системы остекления лоджии выполнены по индивидуальным размерам и особенностям вашего балкона (лоджии). Благодаря современным технологиям покраски алюминиевых профилей, данные конструкции не требуют дополнительного ухода (окрашивания) в процессе эксплуатации. Наличие в конструкции резиновых и фетровых уплотнителей предотвращает попадание в помещение пыли и влаги. Благодаря применению качественных комплектующих импортного производства производитель гарантирует безотказную работу конструкций в течение всего срока эксплуатации.

# Рекомендации по эксплуатации

* Для мытья алюминиевого профиля достаточно использовать слабый мыльный раствор.

# Во избежание нежелательного отпотевания и как следствие дальнейшего образования наледи на стеклах (системы остекления лоджии) в зимнее время года необходимо при открывании окна (балконной двери) в комнате (выходящего на лоджию) приоткрывать как минимум одну створку системы остекления лоджии на 10-15 см (если не открывать створку системы остекления лоджии, то когда теплый (влажный) воздух выходя из квартиры через окно или другие устройства преобразуется в конденсат на стеклах системы остекления лоджии и замерзает).

**Внимание:**

* Не допускается самостоятельно демонтировать или снимать створки на лоджии, осуществлять ремонт механизмов.
* Не допускается производить очистку направляющих металлическими предметами.
* Не допускается попадания в механизмы и фурнитуру песка и строительного мусора и т.п.
* Не допускается использовать растворители и другие щелочные средства для мытья алюминиевого профиля.

# Гарантийные обязательства

Производитель дает гарантию на поставляемые конструкции в течении 1-го (одного) года, с момента ввода объекта в эксплуатацию при условии выполнения рекомендаций по эксплуатации изложенных выше.

В случае выхода из строя поставляемых конструкций в течение гарантийного срока по причине некачественно произведенных работ или некачественных комплектующих все издержки по их устранению берет на себя производитель.

Гарантия не распространяется на конструкции, вышедшие из строя по вине Потребителя, третьих лиц или вследствие форс-мажорных обстоятельств.

**Двери**

Межкомнатные и входная дверь относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

# Рекомендации по эксплуатации:

* Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.
* Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин.
* Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой

тканью), смоченной в мыльной воде.

* Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.
* При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их, следует защитить от

попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

* Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

# Ламинат

# Рекомендации по эксплуатации:

* На ножках мебели установите войлочные прокладки
* При перестановке тяжелой мебели приподнимайте ее
* Протирайте пол не мокрой, а только слегка влажной тряпкой.
* Ролики диванов и кресел должны относиться к мягкому типу
* При пролитии воды на пол следует сразу же её удалить
* Не применяйте абразивных чистящих веществ и других средств, которые могут повредить напольные покрытия трением
* Не циклюйте пол, не покрывайте его воском или лаком
* Допускается использование пылесосов сухой уборки
* Использование пылесосов для влажной уборки (моющие пылесосы) и пароочистителей не допускается
* Предохраняйте напольные покрытия от грубой грязи, используя во входной зоне грязеулавливающие коврики
* Чистящие средства для напольных покрытий должны быть на основе алкоголя или уксуса. Также в качестве очистителя могут быть использованы бензин, средства для снятия лака, универсальный пятновыводитель
* Не допускается применение очистителей, образующих пленку. К ним относятся средства для мытья посуды, жидкое мыло и т.п.
* Если, несмотря на прочность ламинированных полов, всё же будет выявлено повреждение, небольшие поврежденные места можно отремонтировать специально предназначенной для этого формовочной пастой. В случае повреждения всей половицы её должен заменить специалист.

СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

**Электроосвещение, электрооборудование.**

Для обеспечения электроэнергией квартир в нишах электропанелей на лестничных клетках устанавливаются этажные щиты. В щитах установлены счетчики электронного типа и вводной автоматический выключатель (для учета и защиты на каждую квартиру) (в соответствии с проектом).

В квартирах предусмотрены квартирные щитки.

Для защиты от поражения электрическим током проектом предусмотрены следующие основные меры:

- при прямом прикосновении- основная изоляция токоведущих частей;

- при косвенном прикосновении- защитное заземление, автоматическое отключение питания, уравнивание потенциалов.

Горизонтальная сеть (ввод в квартиру) выполняется от этажного щитка (в соответствии с проектом).

## Распределительные и групповые сети запроектированы 3-хпроводными. Для заземления оборудования использована отдельная жила кабелей, отдельный заземляющий провод (РЕ). Дополнительная система уравнивания потенциалов ванных комнат осуществляется путем соединения сторонних проводящих частей, металлической ванны и защитных проводников штепсельных розеток с шиной РЕ квартирного щитка.

Распределительные и групповые сети квартир прокладываются в штрабах, гофротрубах, в конструкции перекрытий. Ответвление защитного проводника выполняется в ответвительных коробках.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется естественные заземлители - стальная арматура железобетонного фундамента здания.

***Для общедомового освещения предусмотрено общее и эвакуационное освещение.*** Для освещения коридоров, лифтового холла, техподполья, чердака предусмотрены светильники.

# Рекомендации по эксплуатации:

* В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;
* Профилактика электрических сетей напряжением 380/220 В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях;
* Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами

и оборудованием;

* Организация, обслуживающая жилой дом, должна осуществлять техническое обслуживание внутриквартирных групповых линий питания электроплит, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит;
* Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

# Внимание:

* Не допускается устраивать штрабы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки пpоводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
* Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
* Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, весить люстры и другой элект. продукции при включенном электропитании в сети.

# Системы связи.

Запрещается устанавливать на крыше дома без разрешения собственника дома (эксплуатирующей организации) индивидуальные антенны для телевизоров.

**Вентиляция.**

В соответствии со СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки.

# Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами *домашнего обихода.*

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

Расчетные параметры воздуха по СП 60.13330.2020, ГОСТ 30494 и кратность воздухообмена в помещениях жилых зданий по СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные»:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Помещение | Расчётная температура воздуха в холодный период, оС | Кратность или величина воздухообмена,  м3 в час, не менее |
| Жилая комната | 20 | 3 м3/ч на 1м2 жилых помещений |
| Кухня с электроплитой | 18 | 60 |
| Туалет (уборная) | 18 | 25 |
| Ванная, совмещенный санузел | 25 | 25 |

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.

Приточный клапан (КИВ) обеспечивает поступление свежего наружного воздуха в жилые помещения, при этом он обеспечивает защиту от насекомых, пыли и регулировку поступающего воздуха.

Регулировка количества поступающего воздуха осуществляется с помощью рукоятки на оголовке или специального шнура, в случае если клапан расположен высоко. На оголовке клапана расположена шкала, указывающая на степень открывания клапана.

Обслуживание клапана производится по мере его засорения:

-очистка наружной решетки от тополиного пуха и других крупных загрязнений (один раз в

год); - очистка фильтра в оголовке (рекомендуемый период - 1 раз в 3 месяца);

- очистка патрубка в стене при помощи пылесоса (рекомендуемый период - 1 раз в 6 месяцев);

- очистка фильтра в оголовке (рекомендуемый период - 1 раз в 3 месяца);

- очистка патрубка в стене при помощи пылесоса (рекомендуемый период - 1 раз в 6 месяцев).

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.

**Влажностный режим помещений зданий определяется в соответствии со СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий»** п. 4.3 «Влажностный режим помещений зданий в холодный период года» в зависимости от относительной влажности и температуры внутреннего воздуха по таблице:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Режим | Влажность внутреннего воздуха, %, при температуре, °С | | |
| до 12 | от 12 до 24 | св. 24 |
| Сухой | До 60 | До 50 | До 40 |
| Нормальный | Св. 60 до 75 | От 50 до 60 | От 40 до 50 |
| Влажный | Св. 75 | До 75 | До 60 |
| Мокрый | - | Св. 75 | Св. 60 |

# Откуда появляется влага в помещении?

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления пищи и мытья посуды, при мытье полов, а также комнатными растениями и цветами:

|  |  |
| --- | --- |
| Источники влаги | Количество выделяемой влаги, г/час |
| Человек, в состоянии покоя | 45 |
| Человек, занятый работой | 250 |
| Цветок в горшке (средних размеров) | 10 |
| Готовка и уборка | 1000 |
| Стирка | 300 |
| Принятие душа или ванны | 2600 |
| Свободная поверхность воды | 200 |

Во время сна у человека испаряется 45г влаги в 1 ч, а при физической работе испарение увеличивается до 250г/ч. Влага содержится в воздухе в виде водяных паров, которые обусловливают его влажность. Чем больше влаги содержится в 1м3 воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух может насыщаться влагой до определенной степени. Например, при температуре 16°C в 1 м3 воздуха может содержаться не более 13,6г влаги. При превышении данной величины при той же температуре 16°C влага из воздуха начнет выпадать в виде мелких капель — конденсата. Чем теплее воздух, тем больше водяных паров он может содержать, чем ниже температура воздуха, тем меньше в нем может содержаться влаги: при 10°C в 1 м3 может находиться не более 9,4 г, а при 0°C - не более 4,84г/ м3.

При понижении температуры на поверхности остекления ниже точки росы окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

В соответствии со СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий»п. 5.1 температура на внутренних поверхностях ограждающих конструкций должна быть не ниже минимально допустимых значений (санитарно-гигиеническое требование).

# 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.

**Кондиционеры.**

Установка наружных блоков кондиционеров и прокладка трасс для кондиционеров возможна только после согласования с эксплуатирующей организацией и соблюдении следующих требований:

1. Запрещено крепление вентиляционного и любого другого оборудования к лицевому слою кирпичной кладки наружной стены, так как в этом случае нарушается несущая способность конструкции стены.

2. Узлы крепления вентиляционного оборудования должны быть разработаны и выполнены компетентной организацией.

3. не допускается вывод конденсатных трубок на фасад здания.

# Центральное отопление.

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

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов могут быть установлены терморегуляторы (или колпачок). Вращая головку терморегулятора (или колпачок) вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора. Для отключения каждого по отдельности приборов предусмотрены шаровые краны с накидной гайкой (если предусмотрены) и терморегуляторы (или колпачок).

В соответствии с ГОСТ 30494-2011 "Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в помещениях жилых зданий должны соответствовать значениям, приведенным в данной таблице:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование помещений | Температура воздуха, град.C | | Результирующая температура, град.C | | Относительная влажность, % | | Скорость движения воздуха, м/с | |
| оптимальная | допустимая | оптимальная | допустимая | оптимальная | допустимая | оптимальная | допустимая |
| **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 | Н/Н (\*) | Н/Н | 0,15 | 0,2 |
| Туалет | 19 - 21 | 18 - 26 | 18 - 20 | 17 - 25 | Н/Н | Н/Н | 0,15 | 0,2 |
| Ванная, совмещенный санузел | 24 - 26 | 18 - 26 | 23 - 27 | 17 - 26 | Н/Н | Н/Н | 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 | Н/Н | Н/Н | Н/Н | Н/Н |
| **Теплый период года** | | | | | | | | |
| Жилая комната | 22 - 25 | 20 - 28 | 22 - 24 | 18 - 27 | 60 - 30 | 65 | 0,2 | 0,3 |
|  | (\*) Не нормируется | | | | | | | | |  |
|  |  | | | | | | | | |  |

**Рекомендации по эксплуатации:**

* Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
* Не допускается закрывать конвектора пеленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
* Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21

°С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;

* Обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации в соответствии с заключенным договором.

# Внимание:

* Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
* Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
* Не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом жилых и нежилых помещений систем теплоснабжения.

# Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Обеспечение горячей водой осуществляется от водоподогревателя в тепловом узле, расположенном в техническом подполье здания (или от центрального теплового пункта). Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна соответствовать нормативным документам).

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в техподполье, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. Местоположение стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта. На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды, вентиль для подключения стиральной машины (определяется проектом) и отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

В зданиях этажностью выше 10 этажей, для уменьшения давления на смесительную арматуру ниже расположенных этажей (с 1 по 10), может быть предусмотрена установка редукционных клапанов (определяется проектом).

Акриловые или стальные ванны (согласно проекту) установлены в соответствии с техническим паспортом от изготовителя.

Обеспечение теплового режима горячего водоснабжения при эксплуатации жилого дома входит в обязанности энергоснабжающей организации, в соответствии с заключенным с ТСЖ/эксплуатирующей компанией договором.

# 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.

# Лифты.

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

Внимание:

1.Не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов.

2.Использование лифтов осуществляется в соответствии с инструкцией в кабине.

# 3.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 целом в доме.

# Общие рекомендации:

* Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
* Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
* Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
* Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

# Внимание:

* Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
* Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
* Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;

# Не допускается в первые два года эксплуатации располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170);

* Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
* Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.
* 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.
* Запрещается выгул домашних животных вне специально отведенных для этого мест без поводков либо намордников.
* Запрещается парковка автотранспортных средств на газонах и детских игровых площадках, а так же других, не предназначенных для парковки местах (штраф до 2000 рублей, ст 8.2 и 15.5 закона «об административных правонарушениях в Новосибирской области»)

# ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

**Основные понятия:**

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

**Пожарный извещатель** - техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре;

**Система пожарной сигнализации** - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста;

**Эвакуационный выход** - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону;

**Эвакуационный путь (путь эвакуации) -** путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре;

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

# Обеспечение пожарной безопасности:

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

# Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

* + **Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага.** В здании, для защиты от проникновения огня, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл;
  + **Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.** Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В зданиях выше 10 этажей, эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку.
  + **Первичных средств пожаротушения.** В здании имеется противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах на лестничной клетке каждого этажа, в каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;
  + **Систем автоматического удаления дыма (противодымная защита).** Для удаления продуктов горения и термического разложения, используются устройства и средства механической и естественной вытяжной противодымной вентиляции, установленные в коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара. Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в прихожих квартир во внеквартирных коридорах или воспользовавшись дистанционно кнопкой в пожарных шкафах, срабатывает система противопожарной защиты: открываются клапаны на этажах (где произошел пожар) и включаются вентиляторы (работа которых сопровождается шумом) для удаления дыма и создания подпора воздуха в шахты лифтов и лестничную клетку;
  + **Систем обнаружения пожара.**

В здании установлены пожарные извещатели и выполнена автоматическая пожарная сигнализация, которые в свою очередь подключены к пульту контроля и управления. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию (ТСЖ, управляющая компания).

Также предусмотрено оповещение о пожаре с использованием звуковых оповещателей и световых указателей-табло "Выход", установленных на путях эвакуации на лестничных клетках (в соответствии с проектом).

При поступлении сигнала о пожаре с прибора пожарной сигнализации предусмотрен спуск лифтов на 1-ый этаж и их отключение.

# Внимание:

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

отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люка.

# ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, состоящих в соответствующем СРО, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

# Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

* + ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
  + ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
  + ведущие к ухудшению инженерных систем здания;
  + ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
  + не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
  + ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
  + для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в

результате их переоборудования или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции, в установленном порядке.

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

# ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийный срок эксплуатации квартиры (устранение конструктивных недостатков) составляет 5 (пять) лет со дня передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Гарантийный срок эксплуатации технологического и инженерного оборудования составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства многоквартирного дома.

Гарантийный срок эксплуатации имущества, входящего в комплектацию квартиры (материалы, оборудование, изделия, элементы отделки) соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителями данного имущества и составляет 1 (один) год с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

Также гарантийные сроки приведены в приложении № 1

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

**Внимание!**

**В связи с особой конструкцией дома могут возникать в течение 5 лет усадочные нитевидные трещины в комнатах: в местах установки закладных деталей для светильника, в местах прокладки электропроводки; в кухнях: в местах установки розеток, в местах прокладки электропроводки, в местах примыкания стены к вентиляционному блоку.**

# Приложение №1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Вид работы | Гарантийный срок | | |
| Работа | Материалы | |
| Монтажные работы | 5 лет | 5 лет | |
| Гидроизоляционный ковер кровли | 5 лет | 5 лет | |
| Отделка фасада | 5 лет | 5 лет | |
| Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные работы, настил линолеума, устройство  подоконников и т.д.) | 1 год | 1 год | |
| Отделка (обойные работы) | 1 год | 1 год | |
| Сантехника (водоснабжение, канализация, санитарно-  техническое оборудование и санфоянс: водосчетчики, смесителя, умывальники, раковины, ванны) | 1 год | 1 год | |
| Фурнитура пластиковых окон, балконных дверей  (регулировка) | 1 год | 1 год | |
| Пластиковые окна, балконные двери | 1 год | 1 год | |
| Остекление лоджий | 1 год | 1 год | |
| Устройство цементно-песчанной стяжки (стяжек),  бетонных полов | 1 год | 1 год | |
| Электроосвещение, электротехническое оборудование (электротехническое оборудование,  провода, электросчетчики) | 1 год | 1 год | |
| Монтаж наружных сетей и внутренних систем тепло-водоснабжения и канализации электроснабжения и связи жилого дома | 1 год | 1 год | |
| Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура | 1 год | | 1 год |
| Элементы благоустройства | 1 год | | 1 год |
| Малые архитектурные формы | 1 год | | 1 год |

**Приложение №2**

**Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств потребителей**

Сантехнические работы:

* + устранение засоров канализации в квартире;
  + прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стояка;
  + смена вентильной головки кранов смесителей;
  + смена смесителя для умывальника;
  + смена смесителя для ванн с гибким шлангом;
  + замена умывальников, моек, раковин, полотенцесушилок;
  + ремонт смывного бачка со сменой устройств;
  + установка запорной арматуры к смывному бачку;
  + замена смывного бачка;\*
  + замена унитазов всех видов;
  + смена смывной трубы;
  + установка кронштейнов под санитарные приборы;
  + восстановление гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах в соответствии с проектом.

Электромонтажные работы:

* + смена неисправного выключателя (для скрытой проводки с пробивкой гнезд);
  + смена неисправной штепсельной розетки;
  + смена неисправного потолочного или стенного патрона;
  + установка электросчетчика;
  + прокладка электропроводки;
  + ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру;
  + замена электрических плит;
  + установка осветительных приборов. Отделочные работы:
  + работы по улучшению отделки квартир;
  + оштукатуривание стен, потолков, откосов;
  + окраска потолков, откосов, оконных и дверных коробок;
  + окраска лоджий, этажерок балконов изнутри;
  + оклейка стен и потолков обоями;
  + ремонт и облицовка стен ванных комнат, туалетов, кухонь керамической (пластмассовой) плиткой;
  + тоже, полов;
  + окраска отопительных приборов, труб центрального отопления, водопровода, канализации.

Столярные и стекольные работы:

* + ремонт и замена оконных заполнений;
  + ремонт и замена дверных заполнений;
  + смена неисправных оконных ручек деревянных окон;
  + смена неисправных дверных ручек и замков;
  + укрепление дверных и оконных коробок;
  + ремонт конструкций полов\*;
  + ремонт конструкций перегородок\*;
  + замена и ремонт покрытий полов (дощатых, паркетных, из линолеума, плитки ПХВ);
  + циклевка паркетных полов;
  + вставка стекол. Переоборудование и перепланировка

Работы по переоборудованию и перепланировке жилых помещений согласно

утвержденным в установленном порядке проектам.

\* Выполняются на основании письменного разрешения собственника здания.