

ИНСТРУКЦИЯ
по эксплуатации квартиры
ХМАО-Югра, г. Нягань,
3 микрорайон, дом 19,
квартира № _____

г. Нягань

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*

Ведомость нормативных документов

Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.
«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).
СНиП 2.08.01-89* Жилые здания.
СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные.
СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.
СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям.
СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.
ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
ГОСТ 22233-01, ГОСТ 8617-81, СНиП П-3-79*.
ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.
ГОСТ 30777-2001 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.
РЭЖФ-99-03 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда.
Справочник по наладке и эксплуатации водяных тепловых сетей.

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 в соответствии с заключенным договором.

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 устанавливаются «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.

Собственник жилых и нежилых помещений несет ответственность за эксплуатацию помещений в его квартире.

Собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы

соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

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

Договоры по аварийно-техническому обслуживанию зданий должны предусматривать:

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

В соответствии со статьей 4 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

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;

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 занимаемые ими помещения работников управляющей организации 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.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

- фундаменты – ленточный фундамент, железобетонные подушки, бетонные блоки, монолитный железобетонный пояс;
- конструкция здания – стены из ячеистого бетона, железобетонные пустотные перекрытия;
- стены наружные - блоки из ячеистого бетона, с утеплителем и с обшивкой сайдингом;
- внутриквартирные перегородки - толщиной 70 мм пазогребневые, 200 мм блоки из ячеистого бетона;
- лестницы – сборные железобетонные ступени по металлическим косоурам;
- кровля – скатная стропильная с неорганизованным водостоком водостоком;
- отделка МОП – стены, вододисперсионная краска, полы – керамическая плитка, потолки – вододисперсионная краска.
- Козырьки над входами – металлические с кровельным покрытием.

Пластиковые окна

Оконные блоки из поливинилхлоридных профилей с

- **двухкамерными** стеклопакетами.

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

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

2) Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (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**).

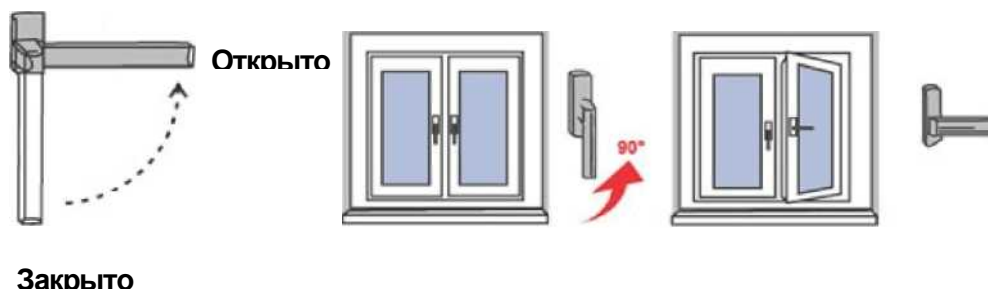


Рис.1

3) Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута» 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**).

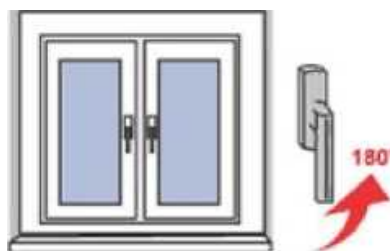


Рис.2

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

5) Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» 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 вверх. 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**).

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



Рис.3

Щелевое проветривание

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 ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.
- С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (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).
- Необходимо следить за чистотой направляющих поверхностей.

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.

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 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, а также в подвижные узлы.
- Не допускается вешать на створки окон одежду или другие посторонние предметы.
- Обеспечивать однократный воздухообмен в квартире в течении одного часа через оконные створки, фрамуги , форточки (СНиП 30-01-2003; п. 9.2, табл. 9.1; п. 9.6)

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

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотной откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение "Створка откинута"
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветрить 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

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.
- Для обеспечения воздухообмена и работы вентиляции необходимо при установке двери в ванную комнату и туалет предусмотреть нижний зазор 2 см
- Для улучшения циркуляции воздуха внутриквартирные двери должны быть открыты или иметь подрезку дверного полотна не менее двух сантиметров высотой (справочное пособие 2.08.01-89, п. 4.1).или должна быть в двери установлена решетка.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

Электроосвещение, электрооборудование.

Для обеспечения электроэнергией квартир в холлах устанавливаются распределительные устройства на каждом этаже.

В квартирах предусмотрены квартирные щитки. В которых установлены: прибор учета электрической энергии, быстродействующие защитные выключатели, УЗО - устройство защитного отключения.

Диф. автомат обеспечивает три вида защиты:

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

Рукоятка в
положении
«Вкл.»



Кнопка
возврата

Электрический ток подается в квартиру при установке рукоятки управления диф. автоматом в положение "ВКЛ".

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

Для повторного включения диф. автомата необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя.

Трассы всех проводок 220 В к розеткам и выключателям прокладываются: в конструкции пола - вдоль стен и перегородок, в стенах – вертикально к прибору.

С целью защиты от поражения электрическим током выполняется защитное заземление, основная и дополнительная система уравнивания потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания.

Система дополнительного уравнивания потенциалов соединяет между собой все одновременно доступные к прикосновению открытые проводящие части стационарного электрооборудования и сторонние проводящие части, включая доступные к прикосновению металлические части строительных конструкций здания.

Для общедомового освещения предусмотрено рабочее освещение. Для освещения коридоров, техподполья 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;
- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием, согласно правил эксплуатации на каждый прибор;
- Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры согласно правил эксплуатации на плиту.

Внимание:

- Не допускается устраивать штробы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах и полу на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и другое электрооборудование при включенном электропитании в сети.

Электроплиты модели "Ладога -4

- Электроплита должна устанавливаться в помещении на расстоянии не менее 1,5 м от металлических раковин и труб водопровода, отопления и канализации.
- Данное изделие является напольным, ставить на подставки электроплиту запрещается.
- Использование металлических деталей водопровода, а также деталей отопительных систем для заземления металлических деталей электроплиты запрещается!
- Вышедшие из строя электронагревательные элементы ремонту не подлежат
- Плита является технически сложным прибором, поэтому все неисправности, которые могут возникнуть в процессе эксплуатации, должны устраняться специалистами ремонтных служб, имеющих соответствующие сертификаты и лицензии.

ТРЕБОВАНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ

- Перед включением электроплиты в сеть убедитесь в исправности шнура, вилки, розетки. Замену поврежденного кабеля на аналогичный, производят только специалисты ремонтных организаций.
- Все работы по устранению неисправностей и ремонту электроплиты должны выполняться

организациями, имеющими право на ремонт бытовых электроприборов И ТОЛЬКО ПОСЛЕ ОТКЛЮЧЕНИЯ ЭЛЕКТРО ПЛИТЫ ОТ СЕТИ.

- Извлекать вилку из розетки разрешается только после выключения всех нагревательных элементов электроплиты.
- НЕ ДОВЕРЯЙТЕ детям включение и отключение нагревательных элементов
- НЕ ДОПУСКАЙТЕ резкого охлаждения горячих конфорок.
- НЕ ДОПУСКАЙТЕ попадания влаги внутрь электроплиты.
- Во время работы нагревательных элементов стола, духовки и боковых поверхностей и некоторых частей лицевой панели сильно разогреваются и сохраняют тепло значительное время после включения.

Будьте осторожны, не прикасайтесь к ним и особо предупредите детей - возможны ожоги!

ПОРЯДОК ЭКСПЛУАТАЦИИ ИЗДЕЛИЯ

- Прежде чем включить плиту в сеть, поставьте переключатели мощности в положение «О».
- Для включения конфорки необходимо установить ручку переключателя в положение, соответствующее требуемой мощности, вращая ручку против часовой стрелки. При этом должна загореться сигнальная лампочка.
- Мощность нагрева конфорки возрастает ступенчато от О до максимума при повороте ручки против часовой стрелки
- Приготовление пищи рекомендуется начинать на максимальной мощности. До закипания необходимо переключить конфорку на минимальную или среднюю мощность. За 2-3 минуты до окончания приготовления переключатель установить в положение "02", время переключения и отключения зависит от объема посуды. Это позволит воспользоваться накопленным теплом конфорки для окончательного приготовления пищи и обеспечит ЭКОНОМИЮ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ.
- ВО ИЗБЕЖАНИЕ коррозии конфорок следует пользоваться посудой с сухим дном.
- БЕРЕГИТЕ конфорки от резкой смены температуры. От выплесков жидкости на поверхность горячей конфорки, на ней могут появиться трещины.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И УХОД

- В процессе работы электроплиты следите за тем, чтобы рабочая поверхность конфорок не загрязнялась.
- При необходимости конфорки и обод следует промывать моющими средствами и протирать насухо. При продолжительном перерыве в эксплуатации конфорки следует держать сухими или слегка промасленными.
- Наружные эмалированные поверхности следует мыть мыльной водой, слабым содовым раствором и протирать сухой тканью.
- ЗАПРЕЩАЕТСЯ применять для чистки порошки абразивного действия.
- НЕ СЛЕДУЕТ оставлять на эмалированной поверхности кислотосодержащие жидкости (лимонный сок, уксус и т.д.).
- Пятна от пищи необходимо удалять до высыхания. Стекло рекомендуется промывать мыльной водой. Во избежание перегрева конфорок и уменьшения срока их службы не оставляйте включенной конфорку без теплоотвода.
- Не допускайте пролива жидкости на раскаленную конфорку во избежание трещин.
- Помните! Вышедшую из строя конфорку восстановить невозможно.
- Установку, подключение, проверку работы, наладку, техническое обслуживание в процессе эксплуатации плиты, ремонт должны осуществлять соответствующие предприятия и организации, имеющие право на ремонт и обслуживание бытовых приборов.
- В случае возникновения неисправности, обращайтесь в ремонтные организации, имеющие право на ремонт и техническое обслуживание-электробытовых нагревательных приборов.
- При техническом обслуживании должны быть выполнены следующие работы: осмотр, частичная разборка, смазка, мелкие регулировочные работы без замены деталей, подтяжка винтовых соединений, проверка функционирования. Работы, связанные с техническим обслуживанием, не относятся к гарантийным обязательствам предприятия- изготовителя, гарантийный талон из руководства по эксплуатации не изымают.

Системы связи.

Телефонизация.

Телефонный кабель проложен по стоякам щитков электроснабжения, согласно проекта.

Телевидение.

Телевизионный кабель проложен по стоякам щитков электроснабжения, согласно проекта.

Домофон.

Устройства домофонной связи установлены на входах в подъезды с установкой абонентских трубок в квартирах.

Внимание:

Запрещается устанавливать на крыше и на фасаде дома без разрешения эксплуатирующей организации индивидуальные антенны телевидения.

Вентиляция.

В соответствии со СНиП 2.08.01-89* Жилые здания (СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные), СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям, в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

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

Не допускается клеить вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, кухонные вытяжные системы.

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

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

Расчетные параметры воздуха и кратность воздухообмена в помещениях жилых зданий по СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания» приложение №4:

Помещение	Расчётная температура воздуха в холодный период, °С	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	25	25
Совмещенное помещение уборной и ванной	25	50

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.

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м²*ч) согласно табл. 11 СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»). 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 «запотекает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.

Влажностный режим помещений зданий определяется в соответствии со СНиП 23-02-2003 «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	св. 12 до 24	св.24
Сухой	До 60	До 50	До 40
Нормальный	Св. 60 до 75	Св. 50 до 60	Св. 40 до 50
Влажный	Св.75	«60» 75	«50» 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 обуславливают 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°С в 1 м³ воздуха может содержаться не более 13,6г влаги. При превышении данной величины при той же температуре 16°С 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°С в 1 м³ может находиться не более 9,4 г, а при 0°С - 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 СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» п. 5.1 температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3 °С, а непрозрачных элементов окон - не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

Появление точки росы для различных значений температур и относительной влажности воздуха в помещении приведены в соответствии с СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий

При температуре в комнате 20°С и относительной влажности воздуха 90% конденсация влаги произойдет на поверхности с температурой 18,3°С, при влажности 70% — при 14,5°С, при влажности 50% — при 9°С.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне;
- **непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого проветривания»;**
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45% (СанПин 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» Приложение 1).

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

1. *В систему отопления дома подается недостаточно горячий теплоноситель.* В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления дома, температура воздуха в квартире низкая и собственники, во избежание потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха. В результате, излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: на стеклопакетах окон (окно «плачет»); на пластиковом профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»); на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, в следствии низкой температуры воздуха в квартире, внутренние поверхности ограждающих конструкций так же имеют пониженную температуру.

При эксплуатации жилого дома обслуживающая организация должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома. Теплоносителем в системе отопления дома является вода с параметрами 95-70°C.

2.Неправильная эксплуатация квартиры собственниками.

В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре на теплоносителе в системе отопления дома собственники не осуществляют проветривание помещений, при этом, естественная вентиляция не работает, повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях (исходя из СП 23-101-2004), а затем - плесень.

Отопление.

Система отопления жилых помещений принята двухтрубная с поквартирной разводкой подающих и обратных магистралей, прокладываемых в конструкции пола. Отопление ванных комнат принято от системы горячего водоснабжения с помощью полотенцесушителей.

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

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

Наименование помещений	Температура воздуха, град.С		Результирующая температура, град.С		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	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

Примечание:

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

Теплый период года - период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8 °С.

Для соблюдения нормативной температуры воздуха в жилых помещениях, температура воды, подаваемой в отопительную систему должна соответствовать данным приведенным в справочнике по наладке и эксплуатации водяных тепловых сетей:

Температура воды, подаваемой в отопительную систему, по графику 95-70 °С, при температуре воздуха внутри помещений 20 °С:

Расчетная температура наружного	Текущая температура наружного воздуха, °С											
	10	5	0	-5	-10	-15	-20	-25	-30	-36	-43	-45
-43	37,0	43,7	50,1	56,2	62,1	67,9	73,5	79,0	84,4	89,8	95,0	-

В соответствии со СП 23-101-2004 "Проектирование тепловой защиты зданий, п.5.2 Параметры внутренней среды." и со СНиП 23-02-2003 "Тепловая защита зданий":

Температура внутренней поверхности ограждающей конструкции (за исключением вертикальных светопрозрачных конструкций) в зоне теплопроводных включений (диафрагм, сквозных швов из раствора, стыков панелей, ребер, шпонок и гибких связей в многослойных панелях, жестких связей облегченной кладки и др.), в углах и оконных откосах, а также зенитных фонарей должна быть не ниже температуры точки росы внутреннего воздуха при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

Здания и помещения	температурный перепад наружных стен	покрытий и чердачных перекрытий	перекрытий над проездами, подвалами и подпольями
	°С	°С	
Жилые	4,0	3,0	2,0

Рекомендации по эксплуатации отопительных приборов:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать конвектора пленками 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;
 - 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 системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом
 - **Не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).**

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Обеспечение горячей и холодной водой осуществляется централизованно по стоякам в подъезде и по подводящим магистралям в каждую квартиру, расположенным в конструкции пола.

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью, с открытыми стояками в санузлах, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны. **Стиральную машину можно подсоединить к канализационной системе через сифон пластмассовый прямой, с носиком для слива, которым снабжен умывальник в санузлах.**

Рекомендации по эксплуатации.

Собственники квартир обязаны:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

Внимание:

- Не допускается закрывать доступ к смотровым окнам канализации, запорной арматуре холодного и горячего водоснабжения, приборам учета;
- 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 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.

- Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного горячего водоснабжения.
- Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем два раза в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учёта коммунальных ресурсов.

- Учёт объёма коммунальных ресурсов (отопление, электроэнергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение) в жилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных приборов учёта. К использованию допускаются приборы учёта утверждённого типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями РФ.
- Оснащение жилого, нежилого помещения приборами учёта и ввод в эксплуатацию осуществляется застройщиком.
- Надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена (поверка) должны быть обеспечены собственником.
- Ввод прибора учёта (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется Управляющей организацией на основании письменного заявления собственника.

4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, 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:

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

Внимание:

- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, 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.

5. 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;

- **Эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре.** Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания

- **Первичных средств пожаротушения.** В зданиях выше 10 этажей имеются противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенных в пожарных шкафах на лестничной клетке каждого этажа, в каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 20 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения;

- **Систем обнаружения пожара.** В помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, и местах общих коридоров, установлены адресные комбинированные (дым-тепло) пожарные извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся появлением дыма.

- Запрещается демонтаж пожарных извещателей в жилых и встроенных помещениях. В случае необходимости собственник квартиры с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в приборе или прибор в целом.

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;

6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления. При обследовании помещений специалистами эксплуатирующей организации и специалистами Фонда в период гарантийного срока обслуживания собственник обязан предоставить комиссии заключение о разрешении по перепланировке помещения совместно с проектом.

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

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

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

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

7. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийный срок эксплуатации квартиры за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в состав объекта составляет 5 лет, со дня приемки жилого дома в эксплуатацию, также гарантийные сроки приведены в приложении №1.

Гарантийный срок эксплуатации отделочных покрытий составляет 2 (два) года со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок эксплуатации оконных блоков составляет 2 (два) года со дня приемки жилого дома в эксплуатацию (при условии выполнения собственником плановых работ по техническому обслуживанию окон).

Гарантийный срок эксплуатации санитарно-технического и электротехнического оборудования устанавливается заводом - изготовителем данного оборудования.

Гарантийный срок эксплуатации конструкций остекления лоджии составляет 2 (два) года со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.

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

Приложение №1

Вид работы	Гарантийный срок (лет)	
	Работа	Материалы
Гидроизоляционный ковер кровли	5	5
Отделка фасада	3	3
Сантехника (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование и санфоянс: водосчетчики, смесителя, умывальники, раковины, ванны)	1	Согласно паспорта завода изготовителя
Регулировка фурнитуры пластиковых окон	0,5 (до первого ТО)	-
Пластиковые окна, балк.двери	2	2
Электроосвещение, электротехническое оборудование (электротехническое оборудование, провода)	2	Согласно паспорта завода изготовителя
Электросчетчики	2	Согласно паспорта завода изготовителя
Монтаж наружных сетей и внутренних систем тепло-водоснабжения и канализации,	2	2
Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура на наружных сетях тепло-, водоснабжения и	2	2
Элементы благоустройства	2	2