

ИНСТРУКЦИЯ
по эксплуатации квартир
в многоквартирных жилых домах

Брянск
2014 г

Содержание

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

Ведомость нормативных документов

<i>Наименование</i>	
1	Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.
2	«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).
3	СНиП 2.08.01-89* Жилые здания.
4	СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные.
5	СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.
6	СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям.
7	СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.
8	ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
9	ГОСТ 22233-01, ГОСТ 8617-81, СНиП II-3-79*. ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.
10	ГОСТ 30777-2001 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.
11	РЭЖФ-99-03 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда.
12	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».

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

Собственники здания или организация (ТСЖ, 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.

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.

Квартиры необходимо эксплуатировать в соответствии с нормативно-техническими документами действующим законодательством РФ.

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;

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 и представителей собственника здания (товарищества собственников жилья) 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

Несущими конструкциями кирпичного многоквартирного жилого дома являются:

- железобетонные фундаменты (свайные, ленточные, монолитная железобетонная плита - определяется проектом);
- стены наружные кирпичные (с декоративным покрытием (с утеплителем) и без декоративного покрытия - определяется проектом);
- стены внутренние кирпичные толщиной 380 мм (определяется проектом);
- стены внутриквартирные перегородки - кирпичные толщиной 120 мм или иная (определяется проектом);

- перекрытия - сборные из ж/бетонных плит, толщиной 220мм с круглыми пустотами. Плиты перекрытия рассчитаны на нормативную нагрузку 150 кг/м². (определяется проектом);

- конструкции лестнично-лифтового узла;

- крыша - чердачная;

- кровля (определяется проектом).

Лоджии являются летним помещением и в них не предусмотрены улучшенная отделка и утепление конструкций.

Для осуществления естественной вытяжной вентиляции выполнены самонесущие вентиляционные шахты из сборных железобетонных блоков или иных материалов.

2.1 Пластиковые окна

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

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотнo-откидным устройством с функцией щелевого 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***).

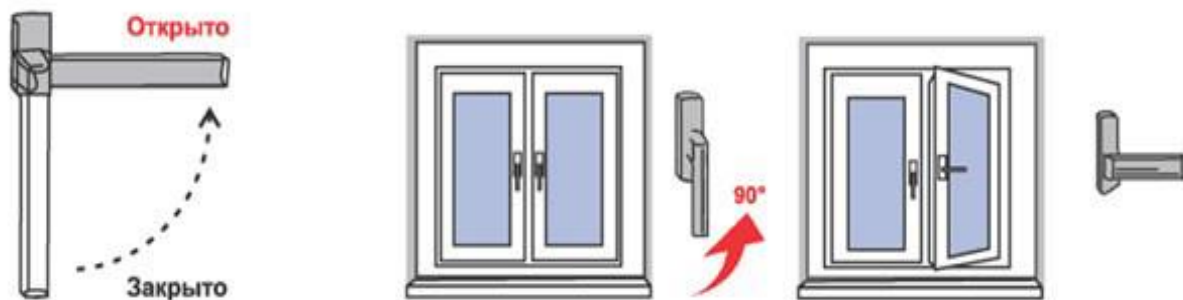


Рисунок 1.

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*).



Рисунок 2.

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

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



Рисунок 3

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации. Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

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

Рекомендации по эксплуатации:

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

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.

- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).

- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным 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).

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.

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

<i>Неисправность</i>	<i>Возможные причины</i>	<i>Рекомендации по устранению</i>
1	2	3
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты

1	2	3
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 режим	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

Система остекления балконов и лоджий приведена в приложении № 3. Паспорт на систему остекления балконов и лоджий и рекомендации по эксплуатации.

2.2 Двери

Межкомнатные (если предусмотрена проетом) 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.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

Электроосвещение, электрооборудование.

Для обеспечения электроэнергией квартир на лестничных клетках устанавливаются этажные щиты. В щитах установлены счетчики электронного типа и вводной автоматический выключатель ВА 47-29, $I_p = 50$ А (для учета и защиты на каждую квартиру) (в соответствии с проектом).

В квартирах предусмотрены квартирные щитки (монтажный бокс). На DIN-рейках установлены автоматические выключатели ВА 47-29с $I_p=16$ А (осветительные сети), АД 32 и $I_p=40$ А (электроплита). На розеточные сети предусмотрена установка дифференциального выключателя АД 12/2/25/30 (УЗО - устройство защитного отключения) (в соответствии с проектом). В квартирах предусмотрена установка розеток с защитным контактом.

Диф. автомат обеспечивает три вида защиты (рисунок 4) :

- 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.



Рисунок 4.

Автоматические выключатели обеспечивают защиту от перегрузки и короткого замыкания.



Рисунок 5.

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.

Горизонтальная сеть (ввод в квартиру) выполняется 3-х проводной кабельной линией типа (ВВГп) ВВГнгLS-3x10 в трубе от этажного щитка (в соответствии с проектом).

Групповая осветительная сеть в квартире выполняется 3-х проводной (определяется проектом):

- кабелем с медными жилами типа (ВВГп) ВВГнг-LS -3x1,5 кв. мм (осветительные сети);

- кабелем с медными жилами типа (ВВГп) ВВГнг-LS -3x2,5 кв. мм (розеточные сети);

- кабелем с медными жилами типа (ВВГп) ВВГнг-3x6 кв. мм (для подключения электроплиты).

Примечание:

1) Синий провод – рабочий 0.

2) Белый провод – фаза.

3) Желто-зеленый провод – защитный 0.

Групповые сети прокладываются в винилопластовых трубах, замоноличенных в плитах перекрытиях и стеновых панелях (в кирпичных домах проложены внутри пустот плит перекрытий и по стенам в штукатурке). Ответвление выполняется в ответвительных коробках. Трассы всех проводов 220 В прокладываются горизонтально на расстоянии 150-200 мм от потолка к розеткам и выключателям прокладываются вертикально. Ниже розеток проводки 220 В не имеется.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется дополнительное защитное заземление (уравнивание потенциалов). В ванных комнатах устанавливается коробка, на которую сводятся проводники от металлических корпусов ванн, труб водопровода, электро- и газовых плит.

Для общедомового освещения (устанавливается проектом) предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, техподполья, чердака предусмотрены светильники с лампами накаливания.

Управление общедомовым освещением принято автоматическое: управление эвакуационным освещением лестничных площадок, лифтового холла, основного входа выполняется с помощью фотореле. Освещение включается с наступлением темноты и выключается с наступлением рассвета.

Управление рабочим освещением промежуточных лестничных площадок, коридоров, лифтовых холлов - от выключателей, а также устройством для кратковременного включения освещения с выдержкой времени.

Рекомендации по эксплуатации:

- В процессе эксплуатации необходимо собственником 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;

- 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, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.

- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.

- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, весить люстры и другой элект. продукции при включенном электропитании в сети.

- При изменении схемы электропроводки в квартире и щитах гарантийные обязательства организации застройщика снимаются.

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 форточки, регулируемые оконные створки.

Не допускается клеить 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, 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, м ³ в час, не менее
Жилая комната	20	3 м ³ /ч на 1м ² жилых помещений
Кухня	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 и балконных дверей 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, берегают 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 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 влаг	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 45 г влаги в 1 ч, а при физической работе испарение увеличивается до 250 г/ч. Влага содержится в воздухе в виде водяных паров, которые обуславливают его влажность. Чем больше влаги содержится в 1 м³ 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 13,6 г 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» Приложение Р:

t _{int.0} С	t _d . °С. при t _{int.} %											
	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95
12	-1,04	0,44	1,9	3,25	4,48	5,63	6,7	7,71	8,65	9,56	10,42	11,22
13	-0,25	1,35	2,82	4,18	5,42	6,58	7,66	8,68	9,62	10,54	11,41	12,21
14	0,63	2,26	3,76	5,11	6,36	7,53	8,62	9,64	10,59	11,52	12,4	13,21
15	1,51	3,17	4,68	6,04	7,3	8,48	9,58	10,6	11,59	12,5	13,38	14,21
16	2,41	4,08	5,6	6,97	8,24	9,43	10,54	11,57	12,56	13,48	14,36	15,2
17	3,31	4,99	6,52	7,9	9,18	10,37	11,5	12,54	13,53	14,46	15,36	16,19
18	4,2	5,9	7,44	8,83	10,12	11,32	12,46	13,51	14,5	15,44	16,34	17,19
19	5,09	6,81	8,36	9,76	11,06	12,27	13,42	14,48	15,47	16,42	17,32	18,19
20	6,0	7,72	9,28	10,69	12,0	13,22	14,38	15,44	16,44	17,4	18,32	19,18
21	6,9	8,62	10,2	11,62	12,94	14,17	15,33	16,4	17,41	18,38	19,3	20,18
22	7,69	9,52	11,12	12,56	13,88	15,12	16,28	17,37	18,38	19,36	20,3	21,6
23	8,68	10,43	12,03	13,48	14,82	16,07	17,23	18,34	19,38	20,34	21,28	22,15
24	9,57	11,34	12,94	14,41	15,76	17,02	18,19	19,3	20,35	21,32	22,26	23,15
25	10,46	12,75	13,86	15,34	16,7	17,97	19,15	20,26	21,32	22,3	23,24	24,14
26	11,35	13,15	14,78	16,27	17,64	18,95	20,11	21,22	22,29	23,28	24,22	25,14

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

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

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

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45% (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 °С.

2. Неправильная эксплуатация квартиры собственниками.

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

3. Чердачное помещение жилого дома (панельный дом, теплый чердак) не надлежащим образом подготовлено к эксплуатации в зимний период времени: межсекционные двери на чердаке дома часто остаются открытыми. Вследствие этого, происходит опрокидывание воздушного потока в системе вентиляции подъезда и вместо вытяжки, система вентиляции начинает работать на приток (выброс воздуха осуществляется через вент. шахту соседнего подъезда). В результате, происходит падение температуры воздуха

и конструкций на чердаке дома до отрицательных значений. При эксплуатации жилого дома межсекционные двери на теплом чердаке должны находиться в закрытом положении, а температура воздуха и конструкций на чердаке должна быть не ниже +12°C (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170).

Центральное отопление

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

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов установлены 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 30494-96 "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	
	оптим	допуск	оптим	допуск	оптим	допуск	оптим	допуск
1	2	3	4	5	6	7	8	9
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

1	2	3	4	5	6	7	8	9
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								
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 воздуха, °С	Текущая температура наружного воздуха, °С											
	10	5	0	-5	-10	-15	-20	-25	-30	-35	-40	-45
-40	37	43,7	50,1	56,2	62,1	67,9	73,5	79,0	84,4	89,8	95,0	-

Температура воды, подаваемой в отопительную систему, по графику 105-70 °С, при температуре воздуха внутри помещений 20 °С:

Расчетная температура наружного воздуха, °С	Текущая температура наружного воздуха, °С											
	10	5	0	-5	-10	-15	-20	-25	-30	-35	-40	-45
-40	39,0	46,6	53,9	60,8	67,5	74,1	80,5	86,7	92,9	99,0	105,0	-

При эксплуатации жилого дома обслуживающая организация должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома.

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.

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 пленками и другими вещами, снимать экраны 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 быть не менее 50 °С (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 редуцирующих клапанов (определяется проектом).

В жилых домах до 10 этажей, холодный водопровод совмещает функции хозяйственно-питьевого и пожарного назначения.

Жилые дома выше 10 этажей оборудованы противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены на лестничных клетках. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах, где находится кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы, находящиеся в техническом подполье здания.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью, с открытыми стояками в санузлах и за съемными декоративными щитами в кухнях, доступна для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок – через прочистки и

сифоны. Стиральную машину можно подсоединить к канализационной системе через сифон пластмассовый прямой, с носиком для слива, которым снабжен умывальник в санузлах.

В зданиях выше 10 этажей в местах присоединения стояков канализации к магистрали в техподполье, а также на 4, 7, 11, 14 и 17 этажах (согласно проекту) установлены ревизии.

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:

- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать 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 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 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.

Мусоропровод.

В зданиях, оборудованных мусоропроводом, сбрасывание бытовых отходов в загрузочный клапан мусоропровода должно производиться небольшими порциями; крупные части должны быть измельчены для свободного прохождения через загрузочный клапан; мелкие и пылевидные фракции перед сбрасыванием в мусоропровод рекомендуется завернуть в пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана. Отходы, не поддающиеся измельчению, должны быть вынесены в сборник (контейнер) для дворового смета.

Внимание:

- Не допускается сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горящие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, а также выливать жидкости;

- Не допускается пользоваться мусоропроводом во время регулярной чистки, промывки и дезинфекции ствола, а также при обнаружении засоров, повреждений и неисправностей, о чем следует сообщить диспетчеру управляющей организации (или уполномоченному собственником дома обслуживающему специалисту).

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 15°.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

1. Пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых.
2. Пользоваться лифтом, если кабина задымлена или ощущается запах гари.
3. Курить в кабине лифта, перевозить взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и ядовитые грузы.
4. Проникать в шахту и приямок лифта.
5. Ввозить в кабину или выталкивать из неё коляску с ребёнком.
6. Перегружать лифт.
7. Открывать вручную двери шахты лифта.

4. 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.

Общие рекомендации:

- Металлические ограждения лоджий через 3-5 лет следует окрашивать масляной краской с предварительной очисткой от ржавчины;

- Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;

- Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;

· Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;

· Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

Внимание:

- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;

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

- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;

- Не допускается 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 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, а также через аварийный выход на лоджию, оборудованный наружной лестницей, поэтажно соединяющий лоджии через люки до уровня 2-го этажа (в соответствии с проектом);

- 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 19 мм 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 (в зданиях выше 10 этажей). Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара. Для включения системы противодымной защиты предусмотрена кнопка, расположенная в пожарных шкафах на лестничной клетке. Пользоваться кнопками следует только в случаях пожарной опасности (для удаления дыма из поэтажных коридоров). 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 помещениях квартир, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены автономные опτικο-электронные дымовые пожарные извещатели (типа ИП 212-5М в соответствии с проектом), которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся появлением дыма. Замену элементов питания в автономных опτικο-электронных дымовых извещателях производят владельцы квартир. В случае необходимости собственник квартиры самостоятельно или с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в приборе или прибор в целом.

Кроме того, в зданиях выше 10 этажей, в прихожих квартир установлены пожарные извещатели типа ИП-105-1-50С и выполнена автоматическая пожарная сигнализация от приборов типа "Сигнал-20", "Сигнал-10", которые в свою очередь подключены к пультам контроля и управления "С-2000-М" и контрольно-пусковому блоку "С2000-КПБ", установленного в помещении электросчетовой на 1 этаже (в соответствии с проектом), которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся повышением температуры. 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 типа "Маяк-2-3 или Иволга" 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. Разрешена работа только пожарных лифтов.

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 безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами, демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люка.

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.

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.

7. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийный срок эксплуатации квартиры (устранение конструктивных недостатков) составляет 5 лет со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.

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

Гарантийный срок эксплуатации оконных блоков составляет 1 (один) год 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 1 год со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.

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

По вопросам обеспечения гарантийных обязательств обращаться:

1. В вашу управляющую компанию.
2. В случае не решения претензии обращаться в ООО УСК «Надежда» по тел. горячей линии: 555-505