

ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации квартиры в многоквартирном жилом доме

по адресу: г. Казань, ул. Лукина, 50А

Казань, 2023 г.

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

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).

Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (с изменениями и дополнениями).

Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»).

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменениями N 1, 2, 3).

СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные.

СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.

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

СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.

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

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

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

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, ТСН, 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.

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.

Собственники или организация (ТСЖ, ТСН, 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).

В соответствии с МДК 2-03.2003 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, построенные с предчистовой отделкой, необходимо эксплуатировать в соответствии с нормативно-техническими документами, действующим законодательством РФ.

В соответствии пунктом 1.4 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 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.

В соответствии с пп. «д» п. 34 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 собственники помещений обязаны обеспечивать проведение проверок приборов учета.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

Несущими конструкциями многоквартирного жилого дома являются:

- Монолитная железобетонная фундаментная плита.
- Монолитный железобетонный каркас.
- Наружные стены.

Фасадная система мокрого типа с защитно-декоративным слоем из тонкослойной штукатурки с несущим слоем из ячеистых блоков автоклавного твердения толщиной 250 мм и монолитного железобетона (стены или пилоны) с теплоизоляцией из минераловатных плит.

Межквартирные перегородки – из полнотелых керамзитобетонных блоков марки КБ-190 по ГОСТ 6133-99 с последующим оштукатуриванием поверхностей.

Внутриквартирные перегородки – из керамзитобетонных блоков стеновых перегородочных полнотелых толщиной 90 мм по ГОСТ 6133-99 и панелей гипсовых пазогребневых толщиной 80 мм по ГОСТ 36428-2018.

Лестничные марши и площадки выполнены из монолитного железобетона.

Перекрытия – железобетонные.

Кровля – малоуклонная, рулонная с организованным внутренним водостоком.

Конструкции лестнично-лифтового узла – монолит.

Место монтажа и технологию монтажа наружных блоков кондиционеров необходимо согласовать с управляющей компанией данного объекта.

Пластиковые окна

Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами. Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотно-откидным устройством:

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).

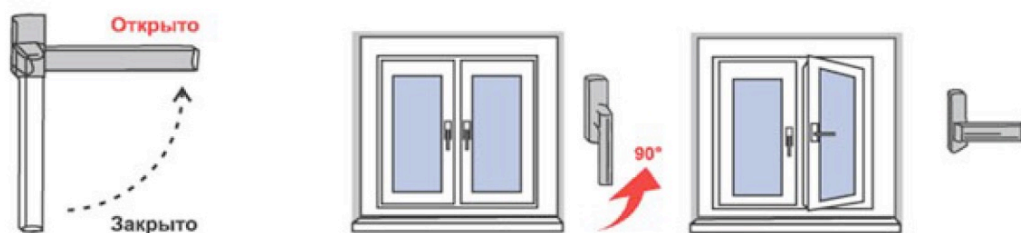


Рис.1

3) Для перевода створки из закрытого положения 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).

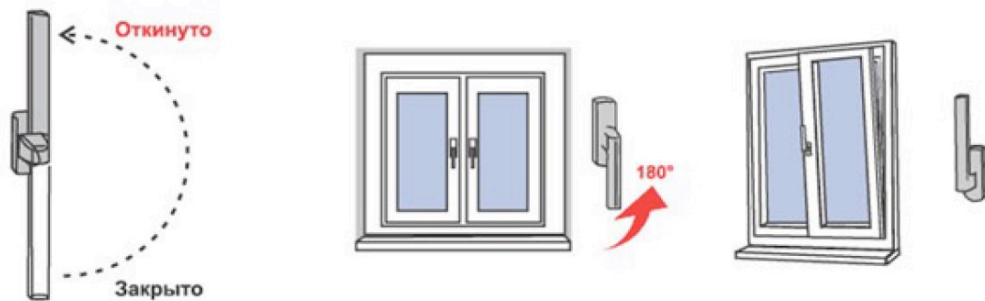


Рис.2

4) Для запираания створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрывать» 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 сверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).

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

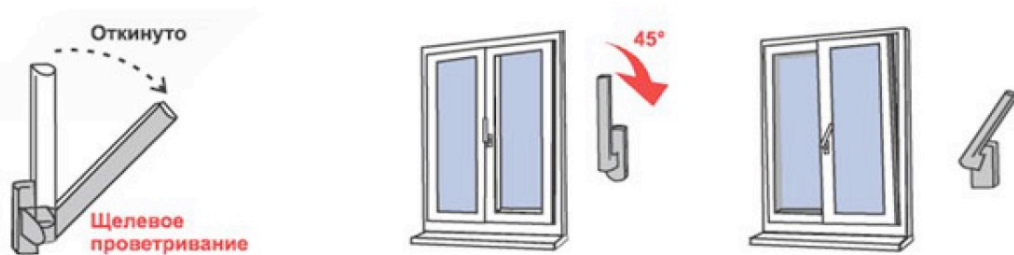


Рис.3

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

Современное окно – это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода. Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

Рекомендации по эксплуатации.

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

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и 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 пластика, 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.
- Каждый сезон необходимо регулировать пластиковые окна для перевода в летний/зимний режим. Летом даже при закрытом окне в комнату должна поступать струйка свежего воздуха, а зимой нужно прижать окно плотнее – так не будет сквозняков и потери тепла. Постоянно держать окно в зимнем «плотном» режиме неэкономично – быстро изнашивается уплотнитель из-за высокого давления со стороны рамы. Производить регулировку следует с помощью специалиста. Со стороны застройщика после передачи квартиры регулировка производится однократно.
- 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 шторами подоконников, для исключения препятствия конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, во избежание 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.

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

Двери

Входная дверь относится к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15°C до +35°C 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

Для распределения и защиты электрических сетей на этажах предусмотрены щиты этажные, установленные в нишах, предусмотренных строительной частью проекта.

Для распределения и защиты электрических сетей в квартирах устанавливаются щитки квартирные настенной установки.

Учет расхода электроэнергии осуществляется поквартирными счетчиками, установленные на этажных щитках.

Для противопожарной защиты на вводе квартирного щитка установлено устройство защитного отключения в этажном щите.

Для защиты групповых электрических сетей в квартирном щитке предусмотрены:

- автоматический выключатель для электроосвещения;
- автоматические выключатели, объединенные под общим устройством защитного отключения, для линий, питающих штепсельные розетки;
- автоматический выключатель для линий, питающих штепсельные розетки для подключения электрических плит.

Устройство защитного отключения (УЗО) выполняет:

- 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.

Электрический ток подается в квартиру при установке рукоятки управления вводного УЗО в положение «ВКЛ».

При возникновении токов утечки вследствие возникновения короткого замыкания с большим сопротивлением, срабатывает вводное УЗО для предотвращения сильного нагрева в месте контакта и пожара. При этом кнопка «Возврат» выступает из лицевой панели. Для повторного включения УЗО необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку выключателя.

При возникновении токов утечки вследствие прикосновения человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на который произошел пробой изоляции, срабатывает групповое УЗО. При этом кнопка «Возврат» выступает из лицевой панели. Для повторного включения УЗО необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку выключателя.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется контур защитного заземления и уравнивания потенциалов.

Рекомендации по эксплуатации:

- В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления.

- Профилактика электрических сетей напряжением 380/220 В не предусматривается, а ремонт производится при повреждениях специалистами эксплуатирующей организации.

- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием с ограничением на одну розетку мощностью электроприборов не более 3,0 кВт (кроме розетки для подключения электрических плит).

- Организация, обслуживающая жилой дом, должна осуществлять техническое обслуживание внутриквартирных групповых линий питания электроплит, включая аппараты защиты и клеммные коробки для подключения электроплит.

- Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

Внимание!

- Не допускается устраивать штробы (канавки в несущих конструкциях 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.

- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.

- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, производить монтаж люстры и другой электрической продукции при включенном электропитании в сети.

Системы связи, телевидения и телефонизации.

Распределительные коробки смонтированы в монтажном боксе, установленном поэтажно в нишах электропанелей. С этажного щита в квартиру в слое штукатурки проложены кабели эфирного телевидения, интернета с установкой розетки для подключения на стене коридора.

Внимание!

○ Запрещается устанавливать на крыше и фасадах дома без разрешения собственника дома (эксплуатирующей организации) индивидуальные антенны.

Вентиляция.

В здании 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 - неорганизованный через открываемые окна (окна выполнены с функцией микропроветривания). Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода. Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Расчетные параметры воздуха и кратность воздухообмена в помещениях жилых зданий

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, 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, 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 Приложение Р:

$t_{int}, ^\circ\text{C}$	$t_d, ^\circ\text{C}, \text{ при } \varphi_{int}, \%$											
	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%

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.

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 подвале здания.

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

Наименование помещений	Температура воздуха, град.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 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

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	37,0	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.

Температура точки росы воздуха внутри здания для холодного периода года

№ п.п	Тип здания	Температура точки росы $t_{р}$, °С
1	Жилые	10,7

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

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

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 с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях;
- Обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации в соответствии с заключенным договором.

Внимание!

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

Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Обеспечение горячей водой осуществляется от водоподогревателя в тепловом узле, расположенном в подвале здания. Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60 °С (соответствовать нормативным документам). На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в подвале, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта.

На вводе в каждую квартиру предусмотрен фильтр, счетчик воды.

Система водоснабжения запроектирована: из полипропиленовых труб и из стальных ВГП оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75*.

Внутренняя сеть канализации, проложена открыто по подвалу, с стояками в санузлах и кухнях. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок – через прочистки и сифоны.

В местах присоединения стояков канализации к магистрали в подвале, а также на этажах 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 и ТСЖ/эксплуатирующей компании

Рекомендации по эксплуатации.

- Собственники квартир обязаны:
- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- Для чистки (акриловой) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению, сообщить в управляющую компанию.

Внимание!

- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается использовать чистящие средства для акриловых ванн, содержащих абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;
- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Лифты.

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

Внимание!

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

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.
- Первичных средств пожаротушения. В каждой квартире предусмотрен противопожарное устройство «Ливень».

В соответствии с требованиями п. 7.3.3 СП 54.13330.2016 и п. 13.11 СП 5.13130.2009 жилые помещения и кухни квартир (кроме санузлов, ванных комнат, душевых, постирочных, саун) оборудованы автономными дымовыми пожарными извещателями, соответствующими требованиям НПБ 66-97.

К установке приняты следующие типы извещателей и оповещателей:

- извещатель адресный дымовой (помещения квартир, МОП);
- автономные дымовые извещатели (жилые комнаты, кроме с/у ванных комнат)
- извещатель пожарный ручной (на путях эвакуации).

Прибор приемно-контрольный охранно-пожарный формирует сигнал тревоги на включение оповещения о пожаре.

В соответствии с требованиями СП 3.13130.2009 на данном объекте предусмотрена система оповещения людей о пожаре 1 типа. Систем оповещения о пожаре включает в себя установку звуковых оповещателей. Настенные звуковые оповещатели крепятся на высоте не менее 2,3 м с уровня пола, при этом расстояние от потолка до оповещателей должно быть не менее 150 мм. Обеспечен общий уровень звука, с учетом уровня постоянного шума, не менее 75 дБА на расстоянии 3-х метров от оповещателя, но не более 120дБА в любой точке защищаемого помещения. Сет оповещения о пожаре выполнена огнестойким кабелем, сохраняющим работоспособность при воздействии открытого пламени в течение 180 минут.

Монтаж электропроводок выполнен в соответствии с нормативными требованиями СП 5.13130.2009, СП 3.130.2009, СНиП 3.05.06-85, ПУ (издание 7) разделы 6,7, РД 78.145-93.

Контроль за пожарной безопасностью общих коридоров и помещений ведется пожарными дымовыми извещателями, установленными на потолке. На стенах у выходов на высоте 1,5 м установлены ручные пожарные извещатели. Извещатели установлены по месту, не ближе 0,5 м с светильников и 1 метра от решеток вентиляционных каналов.

Согласно ст. 91 ФЗ № 123 и п. 5 табл. 2 СП 3.13130.2009 помещения жилых зданий секционного типа этажностью 11 и более этажей подлежат оборудованию системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре 1-го типа.

Система оповещения людей о пожаре обеспечивает звуковое оповещение.

В режиме «ПОЖАР» сигнально-пусковое реле приемно-контрольного прибора посылает сигнал на включение оповещателей.

Сеть оповещения людей о пожаре выполнена кабелем и проложена скрыто.

Электроснабжение выполнено по 1 категории надежности от источника питания. В приборе системы оповещения о пожаре рассчитаны аккумуляторные батареи, обеспечивающие работоспособность питающих устройств в течение 1-го часа в режиме «ПОЖАР» плюс 24 часа в дежурном режиме.

Система оповещения и управления эвакуацией является составной частью автоматической пожарной защиты и предназначена для оповещения людей о пожаре. СОУЭ функционально связана с автоматической пожарной сигнализацией.

Система оповещения и управления эвакуацией людей (СОУЭ) это комплекс организационных мероприятий и технических средств предназначенный для своевременного сообщения людям информации о возникновении пожара, необходимости эвакуироваться, путях и очередности эвакуации. Оповещение и управление эвакуацией людей осуществляется подачей звуковых сигналов во все помещения с постоянным или временным пребыванием людей и размещением эвакуационных оповещателей на путях эвакуации.

Система оповещения включается автоматически от командного сигнала, формируемого автоматической установкой пожарной сигнализации в режиме «ПОЖАР» без задержки. Также возможен запуск системы оповещения путем непосредственного воздействия на извещатель пожарной ручной.

Места установки и количество звуковых оповещателей определены п.п. 4.1 - 4.4 СП 3.13130.2009.

Звуковые оповещатели устанавливаются таким образом, чтобы их верхняя часть была на расстоянии не менее 2,3 м от уровня пола, но расстояние от потолка до верхней части оповещателя должно быть не менее 150 мм.

Включение средств оповещения людей о пожаре осуществляется от сигналов пожарных извещателей, а также от ручных пожарных извещателей. СОУЭ функционирует в течение всего времени эвакуации.

Системы вытяжной противодымной вентиляции применены в сочетании с системами приточной противодымной вентиляции. Обособленное применение систем приточной противодымной вентиляции без устройства соответствующих систем вытяжной противодымной вентиляции не допускается.

Для обеспечения незадымляемости путей эвакуации людей во время пожара в соответствии с п. 7.2 СП 7.13130.2013 запроектированы системы противодымной вентиляции ПД, ВД. Приточная противодымная система ПД предусмотрена для подачи наружного воздуха в лифтовый холл. Система ВД - дымоудаление из межквартирных этажных коридоров через клапаны дымоудаления.

Для обеспечения эвакуации людей в начальной стадии пожара из помещений жилого дома, предусмотрена незадымляемая лестничная клетка типа Н-2.

Внимание!

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности.
- Запрещается хранить легко воспламеняющиеся вещества, личные вещи, 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. ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ. УСТАНОВКА ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ НА ФАСАДАХ И КРОВЛЕ ЗДАНИЯ.

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.

Отделочные работы, в том числе:

- армирование межквартирных и внутриквартирных перегородок стеклотканевой сеткой или стеклохолстом до чистовой (финишной) отделки перегородок;
- устройство межкомнатных перегородок;
- устройство гидроизоляции полов и стяжки в санузлах;
- установка межкомнатных дверей;
- устройство чистовой (финишной) отделки полов, стен, потолков выполняются собственником квартиры.

Внимание!

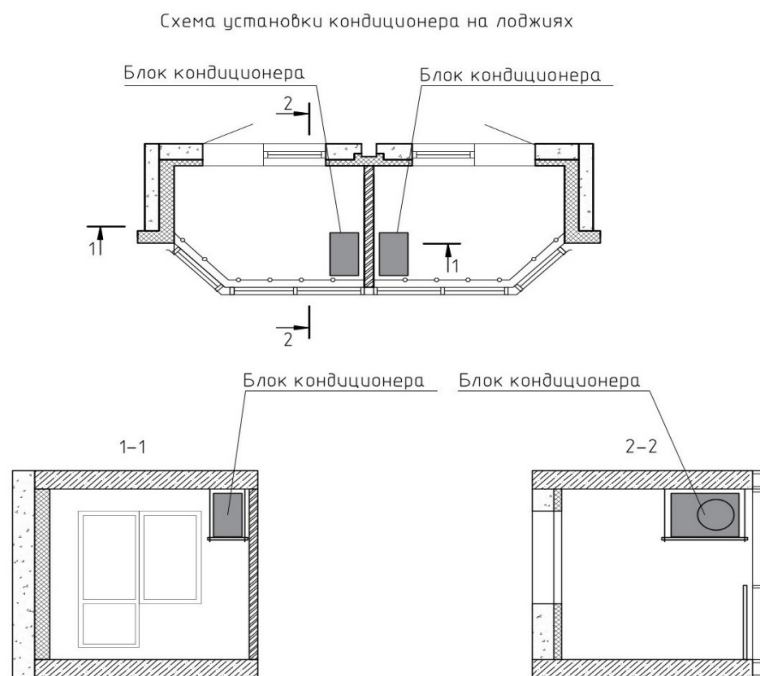
- Не допускается устраивать штробы, сверлить и долбить отверстия в несущих конструкциях дома: колоннах, диафрагмах жесткости, монолитных перекрытиях, а также в межквартирных и санузловых перегородках.
- Внутриквартирные перегородки выполнять из облегченных материалов: гипсокартон, сибит, вармит, теплит, пено-газобетон.
- Не допускается выполнять внутриквартирные перегородки из кирпича, керамзитобетонных блоков.
- Также не допускается без согласования с проектным институтом (автором проекта) размещать на фасадах и кровле здания какое-либо оборудование: наружные блоки кондиционирования, ТВ тарелки и т.п.

Местоположение и закрепление оборудования необходимо производить строго по согласованным узлам. Для этого необходимо обратиться в специализированную проектную организацию или к автору проекта дома.

Установка кондиционерного оборудования.

Рекомендуем установку кондиционерных блоков осуществлять на балконах в специально отведенном месте.

Схема установки кондиционерного блока на лоджии.



Примечание:

1. Внешний блок кондиционера прикрепить при помощи шпилек и направляющих к плите перекрытия лоджии

Внимание!

○ При креплении кондиционерного блока на фасад есть риски нарушения теплового контура фасада дома, что может привести к намоканию и промерзанию наружной стены, а в последствии привести к плесени, грибку и повышенной влажности в квартирах.

7. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 лет со дня передачи помещения. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого помещения, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче помещения.

Гарантийный срок эксплуатации отделочных покрытий составляет 2 (два) года со дня передачи помещения.

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.

- Гарантия не распространяется на появление усадочных трещин, в местах соприкосновений разнородных материалов.
- Гарантия не распространяется на недостатки (дефекты), которые произошли вследствие нормального износа помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.