

Общество с ограниченной ответственностью
«Вистбалт»



ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации квартиры

Жилой комплекс по адресу:

*Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование
Санкт-Петербурга город Павловск, Слуцкая улица*

В составе:

многоквартирный жилой дом 1 –	дом 13, корпус 3, строение 1,
многоквартирный жилой дом 2 –	дом 13, корпус 4, строение 1,
многоквартирный жилой дом 3 –	дом 13, корпус 5, строение 1,
многоквартирный жилой дом 4 –	дом 13, корпус 6, строение 1,
многоквартирный жилой дом 5 –	дом 11, корпус 4, строение 1,
многоквартирный жилой дом 6 –	дом 11, корпус 3, строение 1,
многоквартирный жилой дом 7 –	дом 9, корпус 2, строение 1

*Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.05.2021 г. № 78-16-41-2021 выдано
службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга*

**Санкт-Петербург, г.Павловск
2021 год**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения
2. Сведения об основных конструкциях и материалах
3. Жилое помещение в многоквартирном доме
 - 3.1. Правила содержания квартир
 - 3.2. Перепланировка и переустройство
4. Условия эксплуатации оборудования жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме
 - 4.1. Двери входные в жилое помещение
 - 4.2. Двери межкомнатные
 - 4.3. Окна, балконные двери
 - 4.4. Стены, перекрытия, полы
 - 4.5. Балконы, витражное остекление
 - 4.6. Санузел
 - 4.7. Электроснабжение и электрооборудование
 - 4.8. Телевидение
 - 4.9. Контроль доступа (домофонная связь)
 - 4.10. Система водоснабжения
 - 4.11. Система канализации
 - 4.12. Система отопления
 - 4.13. Вентиляция. Температурно-влажностный режим и вентиляция помещений
5. Требования пожарной безопасности
 - 5.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств
 - 5.2. Правила поведения людей при пожаре
 - 5.3. Меры профилактики пожаробезопасности
6. Санитарно-эпидемиологические требования
7. Гарантийные сроки
8. План жилого комплекса со схемой движения
9. Инфраструктура района

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Инструкция по эксплуатации жилых и нежилых помещений их инженерных систем - объекта долевого строительства в составе многоквартирного дома, (далее - Инструкция) разработана в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Отдельные положения Инструкции могут не относиться к Вашему объекту долевого строительства в связи с различными условиями по отделке, передаваемых объектов.

Конституция РФ гарантирует каждому право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, а также признание и защиту, включая судебную, указанного права, реализуемую на основе равенства всех перед законом и судом (ч.1, 2 ст.19, ч.1, 2 ст.35, ч.1 ст.45, ч.1 ст.46). Из названных статей во взаимосвязи с ч.2 ст.15 и ч.3 ст.17 Конституции РФ вытекает требование о необходимости соотношения принадлежащего лицу права собственности с правами и свободами других лиц, которое означает, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, если они не противоречат закону и иным правовым актам и не нарушают права и законные интересы других лиц.

Данная норма закреплена в ст.209 Гражданского кодекса Российской Федерации: «Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц».

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. После подписания передаточного акта с Застройщиком собственник получает право фактически владеть и пользоваться Объектом долевого строительства, несет бремя его содержания и несет ответственность за правильную его эксплуатацию.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с требованиями жилищного законодательства Российской Федерации пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (ч.4 ст.17 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ч.4 ст.30 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность (ч.2 ст.31 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Граждане, пользующиеся жилым помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеют права, несут обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения (ч.7 ст.31 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Действующее законодательство возлагает на граждан – пользователей помещениями обязанности: бережно относиться к занимаемому помещению; использовать помещение в соответствии с его назначением. Важнейшая обязанность собственника помещения - обеспечить его сохранность, увеличить срок его службы, грамотно организовать его содержание и ремонт.

Участник долевого строительства, собственник, арендатор и/или иные лица, пользующиеся Объектом и/или иными помещениями в многоквартирном доме (далее - правообладатель) обязаны поддерживать Объект в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

За действия (бездействие) собственника, или привлеченных им третьих лиц, повлекшие за собой грубые нарушения нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, общего имущества в многоквартирном доме, причинение ущерба другим собственникам, собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, на собственника возлагаются обязательства по возмещению причиненного ущерба.

Положения Инструкции являются обязательными для лиц, приобретших и использующих помещения по иным сделкам. Собственник должен внимательно изучить настоящую Инструкцию, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям.

Инструкция содержит необходимые данные для собственников, а также иных лиц, постоянно или временно проживающих в жилых помещениях (квартирах) многоквартирного дома, собственников или арендаторов нежилых помещений в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Собственник в рамках договора с обслуживающей организацией (управляющей компанией) обязан:

– допускать представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, а также выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварийных ситуаций;

– допускать представителей управляющей компании, представителей ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

Гарантия качества на Объект не распространяется на видимые дефекты, которые участник долевого строительства мог обнаружить при приемке Объекта по акту приема передачи. Подписание смотровой справки и акта приема-передачи без замечаний означает, что участник долевого строительства не имеет претензий к текущему состоянию передаваемого Объекта.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие

– нормального износа такого Объекта 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 Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного правообладателем или привлеченными им третьими лицами,

– самовольного вмешательства правообладателя или привлеченных им третьих лиц в конструкцию Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий

– а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения полученной участником долевого строительства Инструкции по эксплуатации Объекта, входящих в его состав помещений, элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Застройщик не несет гарантийных обязательств по гарантийному ремонту / гарантийному обслуживанию в случаях:

– наличия на элементах инженерного оборудования, светопрозрачных конструкциях, отделочных материалах царапин, сколов, вмятин, механических повреждений и иных повреждений;

– износа уплотнителей сантехнического и иного оборудования;

– дефектов, возникших в результате работ, выполняемых правообладателем самостоятельно, с применением некачественных материалов при производстве указанных работ, выполнением перепланировок или переустройства квартир;

– выхода из строя комплектующих (например, ламп освещения, автоматов защиты и т.д.);

– нарушения правообладателем требований по надлежащему техническому обслуживанию или эксплуатации приборов и оборудования.

В соответствии с Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях,

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

– использование жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;

– хранение и использование в жилых помещениях и в помещениях общественного назначения, размещенных в жилом здании, опасных химических веществ, загрязняющих воздух;

– выполнение работ, являющихся источниками повышенных уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха либо нарушающих условия проживания граждан в соседних жилых помещениях;

– захламление, загрязнение и затопление жилых помещений, подвалов и технических подполий, лестничных пролетов и клеток, чердачных помещений.

При эксплуатации жилых помещений требуется:

– своевременно принимать меры по устранению неисправностей инженерного и другого оборудования, расположенного в жилом помещении (систем водопровода, канализации, вентиляции, отопления, и других), нарушающих санитарно-гигиенические условия проживания;

– проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания, по уничтожению насекомых и грызунов (дезинсекция и дератизация).

Категорически запрещается пробивать и сверлить отверстия, а также вбивать гвозди либо дюбеля в вентиляционные блоки, вносить изменения в фасады, стены холлов, коридоров, мест общего пользования (далее - МОП), расширять существующие и выполнять новые проемы в стенах и перегородках, сносить стены и перегородки.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ И МАТЕРИАЛАХ

Стены

Наружные и внутренние несущие конструкции - однослойные железобетонные панели из тяжелого бетона. Трехслойные панели в температурном шве. Утепление наружных стен по расчету. Межкомнатные перегородки - пазогребневые гипсовые панели (возможно изменение материала в соответствии с проектом). Перегородки санузлов - сборные железобетонные или пазогребневые панели. *Срок службы (эксплуатации) — не менее 50 лет.*

Перекрытия

Сборные железобетонные плиты. *Срок службы (эксплуатации) — не менее 50 лет.*

Дверь входная в жилое помещение

Металлическая утепленная (комплектация двери уточняется проектом и ДДУ). *Срок службы (эксплуатации) — 6 лет.*

Двери межкомнатные

Двери ламинированные, шпонированные (тип двери уточняется проектом и ДДУ). *Срок службы (эксплуатации) — 5 лет.*

Покрытие стен

Жилые комнаты, коридор, кухня - виниловые обои на флизелиновой основе повышенной прочности, что позволяет проводить уборку влажной (не мокрой!) мягкой тканью без нанесения им ущерба. Санузел - керамическая плитка или вододисперсионная акриловая краска (в соответствии с условиями ДДУ). *Срок службы (эксплуатации) — 5 лет.*

Покрытие пола

Жилые комнаты, коридор, кухня - ламинат 7-8 мм или линолеум (в соответствии с условиями ДДУ), класс применения 31-32, пластиковый плинтус под цвет ламината. Санузел - напольная керамическая плитка. *Срок службы (эксплуатации) — 5 лет.*

Покрытие потолка

Частичное шпатлевание с последующим окрашиванием вододисперсионной краской. *Срок службы (эксплуатации) — 5 лет.*

Окна, балконные двери

Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами. Предусмотрен режим микропроветривания. *Срок службы (эксплуатации) составляет 20 лет (кроме фурнитуры, резиновых уплотнителей и т.д.).*

Остекление балкона

Алюминиевый профиль, распашные створки. *Срок службы (эксплуатации) составляет 20 лет (кроме фурнитуры, резиновых уплотнителей и т.д.).*

Сантехническое оборудование

Унитаз и сливной бачок. *Срок службы (эксплуатации) — 20 лет (кроме сливного механизма и резиновых изделий).*

Умывальник с подвесной тумбой. *Срок службы (эксплуатации) — 20 лет (кроме сливного механизма и резиновых изделий).*

Акриловая ванна. *Срок службы (эксплуатации) — 10 лет.* Смеситель для ванны. *Срок службы (эксплуатации) — 5 лет.*

Комплектация квартиры сантехническим оборудованием производится в соответствии с условиями ДДУ.

Система электроснабжения

Выделенная максимальная одномоментная электрическая мощность на квартиру составляет 10 кВт. Допустимые электрические нагрузки составляют на розеточную сеть – 3 кВт, на сеть освещения – 2 кВт, на сеть питания электроплиты – 7,5 кВт. Розетки, одинаковые по всему жилому помещению с заземлением. Розетка в ванную комнату влагозащитного исполнения. В помещениях - вывод провода с клеммной коробкой для потолочного освещения. Установка двухтарифных счетчиков электроэнергии в этажных щитках. Скрытая разводка сетей электроснабжения выполнена в стяжке пола, во внутренних стенах, в кладке перегородок в штрабах и под штукатуркой.

Срок службы (эксплуатации):

- *Розеток - 10 лет.*

- *Двухтарифных счетчиков электроэнергии — наработка на отказ — 220 000 часов. Средний срок службы — 30 лет, поверка прибора в соответствии с требованиями, предъявляемыми электроснабжающей организацией.*

- *Кабеля электропроводки — 25 лет.*

Слаботочные сети

Телевидение, домофонная связь (с возможностью заведения провода в жилое помещение). Монтаж домофонной связи с заведением провода в жилое помещение, установкой трубки и возможностью установки видеозащитного экрана за счет собственника. *Срок службы устройства — 5 лет, кабеля — 25 лет.*

Система водоснабжения

Приборы учета горячего и холодного водоснабжения установлены в квартире. *Срок службы —*

12 лет. Поверка приборов в соответствии с требованиями эксплуатационных организаций.

Стояки, магистральные трубопроводы - трубы армированные полипропиленовые. Внутриквартирная разводка - полипропилен. Срок службы (эксплуатации) — 30 лет.

Полотенцесушитель от системы ГВС или электрический. Срок службы (эксплуатации) — 10 лет.

Система канализации

Трубы - поливинилхлорид. Срок службы (эксплуатации) — 20 лет.

Система отопления

Трубы отопления, материал трубопроводов - водогазопроводные. Срок службы (эксплуатации) — 20 лет.

Отопительные приборы - радиаторы стальные при стояковой системе. Срок службы (эксплуатации) — 25 лет.

Система вентиляции

Приточно-вытяжная система вентиляции с естественным побуждением. Приток свежего воздуха осуществляется с помощью механизма микропроветривания окон и клапанов инфильтрации воздуха (КИВ). Удаление воздуха запроектировано из помещений кухни, санузла через вентиляционные каналы с последующим удалением в атмосферу через вытяжные шахты. Вентиляционные каналы выполнены из железобетонных блоков заводского изготовления. На последних этажах в вентиляционных каналах санузлов и кухонь установлены осевые канальные вентиляторы (необходимость установки определяется проектом).

Срок службы (эксплуатации) бытовых вентиляторов — 5 лет, железобетонных вентиляционных блоков — 50 лет.

3. ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

3.1. Правила содержания квартир

Права и обязанности правообладателей, использующих жилые помещения в многоквартирном жилом доме в части пользования, содержания и ремонта собственно жилых помещений регламентируются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и Жилищным кодексом Российской Федерации.

На основании требований части 4 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации: «Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

ВНИМАНИЕ!

Текущий ремонт жилого (нежилого) помещения (квартиры, части квартиры, комнаты) выполняется собственником принадлежащего ему помещения.

Периодичность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования.

РЕКОМЕНДАЦИИ

Перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием гнезд (отверстий) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.) необходимо уточнить в управляющей организации возможность проведения этих работ и определить (при необходимости с использованием приборов) рекомендуемые места для их выполнения.

3.2. Перепланировка и переустройство

Переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме (ч.1 ст.25 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Переустройство жилых помещений может включать в себя: перенос нагревательных сантехнических приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов (п.1.7.1. Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

Перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме (ч.2 ст.25 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Перепланировка может включать: установку, перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет

вспомогательных помещений, устройство или переоборудование тамбуров и т.д. (п.1.7.1. Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном главой 4 Жилищного кодекса Российской Федерации. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменения или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме (ч.1 ст.40 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Если переустройство и(или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие переустройство и(или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч.2 ст.40 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Переустройство и(или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения (ч.1 ст.26 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Порядок получения согласования на переустройство и(или) перепланировку помещения, а также перечень необходимых документов определен в ч.2-5 ст.26 ЖК РФ.

Форма заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения установлена Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 № 266.

Если переустройство и(или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме должен быть представлен протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме (ч.2 ст.40 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Форма документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения установлена Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 № 266.

В Санкт-Петербурге согласование проектов перепланировок помещений осуществляется районными межведомственными комиссиями, созданными при администрациях районов Санкт-Петербурга в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.02.2005 № 112 «О создании межведомственных комиссий». Контроль за ходом выполнения работ по согласованным проектам перепланировок помещений, приёмка выполненных работ осуществляется Администрациями районов Санкт-Петербурга.

В Пушкинском районе Санкт-Петербурга МКВ работает по приему документов Пн. 14:00-17:00 и Ср. 10:00-12:00 по адресу: 196601, СПб, г.Пушкин, Октябрьский бульвар, д.24; tupush@gov.spb.ru, тел. (812)417-44-55 или приемная – тел. (812)466-63-02. Собственники сдают документы секретарю МКВ в двух экземплярах, оформленные в соответствии с ГОСТом на проектирование (прошитые, пронумерованные и заверенные печатью проектной организации).

Подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме должен быть согласован с управляющей компанией.

В необходимых случаях следует получить заключение по проекту в ОГПН Пушкинского р-на СПб по адресу: 196627, СПб, г.Пушкин, Леонтьевская ул, д.26; тел.(812)466-49-80, (812)466-56-07.

Пакет документов на согласование переустройства и(или) перепланировки помещения можно сдать в МФЦ Пушкинского района Санкт-Петербурга по адресу: СПб, г.Пушкин, ул.Малая, д.17/13 литера А; тел. (812)573-99-46.

Переустройство и перепланировка, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются (п.1.7.2. Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается (п.1.7.3. Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170)

При проектировании перепланировок необходимо предусматривать следующие условия:

- Минимальная площадь комнаты должна быть не менее 8 м² (п. 5.3 СП 54.13330.2011), при этом её ширина не должна быть меньше 2,25 м (п 6.1.9 СП 31-107-2004) При несоблюдении хотя бы одного из этих условий, считать комнату жилой нельзя.
- В однокомнатной квартире площадь общей комнаты должна быть не менее 14 м²; в квартирах с числом жилых комнат две и более - не менее 16 м². (п.6.1.6 СП 31-107-2004); ширина общей комнаты должна быть не менее 2,8 м² (п.6.1.9 СП 31-107-2004)
- Площади спален должны быть не менее 8 м² и 10 м² (соответственно, для одного или для двух человек) (6.1.8 СП 31-107-2004).

- Площадь кухни должна быть: в однокомнатных квартирах - не менее 5 м² (в том числе кухни-ниши); в квартирах с числом жилых комнат две и более - не менее 8 м² (в мансардном этаже - 7 м²), площадь обеденной (кухонной) зоны в кухне-столовой - не менее 6 м² (п.6.1.11 СП 31-107-2004).
- Ширина подсобных помещений должна быть не менее: кухни - 1,9 м; внутриквартирных коридоров, ведущих в жилые комнаты, - 1 м; остальных коридоров - 0,85 м; передней - 1,4 м; ванной комнаты - 1,5 м; совмещенного санузла - 1,7 м; туалета - 0,8 м (глубина при открывании дверей наружу не менее 1,2 м, внутрь - 1,5 м) (п.6.1.13 СП 31-107-2004).
- Жилые комнаты и кухни (кроме кухонь-ниш) должны иметь естественное освещение – окна (п.9.12 СП 54.13330.2016). Отношение площади световых проемов к площади пола жилых комнат и кухни следует принимать не менее 1:8 (п.9.13 СП 54.13330.2016).

Следующие виды переустройств и перепланировок помещений в многоквартирном доме не допускаются и не будут согласованы:

- Размещение санузла (туалета, ванной или душевой) непосредственно над жилыми комнатами и кухнями, за исключением двухуровневых квартир, в которых допускается размещение уборной и ванной (или душевой) непосредственно над кухней (п.3.8 СанПиН 2.1.2.2645-10, п. 9.22 свода правил СП 54.13330.2016). Расширение и перенос санузлов возможны только в пределах прилегающих вспомогательных помещений: коридоров, холлов, прихожих, кладовых и т.д. На месте комнат и кухонь их устраивать не разрешается.
- Не допускается размещение кухни (кухни-ниши и кухонной зоны кухни-столовой) над жилыми комнатами. (п. 9.22а свода правил СП 54.13330.2016, введен дополнительно, изм.№ 1). Располагать кухню можно при условии соблюдения норм освещенности и вентиляции. Ограничений по размещению других «влажных зон» (например, постирочных) нет.
- Устройство входа в помещение, оборудованное унитазом, непосредственно из кухни и жилых комнат, за исключением входа из спальни в совмещенный санузел при условии наличия в квартире второго помещения, оборудованного унитазом, с входом в него из коридора или холла (п.3.9 СанПиН 2.1.2.2645-10).
- Устройство жилых комнат и кухонь без непосредственного естественного освещения (п. 5.1 СанПиН 2.1.2.1002-00).
- Объединение лоджии или балкона с жилой комнатой (т.е. устройство пустого проема на месте дверного и подоконного блока балкона или лоджии), т.к. это является реконструкцией, а не перепланировкой.
- Внесение изменений в несущих и ограждающих конструкциях дома, включая устройство проемов, ниш, отверстий в несущих конструкциях: панелях, стенах-пилонах, стенах-диафрагмах, колоннах, а также в местах расположения связей между сборными элементами; изменение наружной тепловой защиты и гидроизоляции здания. (п.4.2.4.9 Правил, утвержденных постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 №170), штробление железобетонных стен, панелей, колонн под размещение электропроводки, трубопроводов и т.д. (п.1.7.2 Правил, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170).
- Устройство полов без укладки гидроизоляции при перепланировке ванной и туалета (п.7.1 СП 29.13330.2011).
- Прокладка трубопроводов внутренних систем водоснабжения, водоотведения (канализации) и водостоков в местах, где доступ к ним во время эксплуатации и при аварийных ситуациях связан с ослаблением несущих элементов и конструкций зданий и сооружений: оснований, фундаментов, ограждающих конструкций и конструкций перекрытий, например: в межпанельных стыках, под панелями, в холодных швах и т.д. (п.11.1 СП 30.13330.2016).
- Увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек полов, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир (п.10 СП 255.1325800.2016).
- Перенос стояков отопления, водоснабжения, бытовой и ливневой канализации. Объединение внутри квартиры двух и более стояков холодного или горячего водоснабжения как соединительным трубопроводом, так и через санитарные приборы (подключение на один санитарный прибор двух стояков ХВС или ГВС). Затруднение доступа к отключающим устройствам и инженерным коммуникациям (п.5.4.10 СП 30.13330.2016, п.10.6 СП 54.13330.2016), а также установка отключающих или регулирующих устройств на общедомовых инженерных сетях (п.6.4 СП 60.13330.2016, п.5.4.10, 5.5.1 СП 30.13330.2016)
- Перенос радиаторов, вывод за пределы квартиры разводок систем отопления, водоснабжения, а также систем бытовой канализации, за исключением вентиляционных стояков канализации, даже на застекленные лоджии, балконы, террасы, участки эксплуатируемой кровли, т.к. они не относятся к жилой части квартиры (ч.5 ст.15, ч.3 ст.16 ЖК РФ).
- Замоноличивание труб отопления в стены (п.6.3.3 СП 60.13330.2016).
- Устройство теплых полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления (п.5.2.5 Правил, утвержденных постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 №170)
- Возведение душа-трапа – душ с монолитным поддоном (п.8.4.3 СП 30.13330.2016).

- Крепление санитарных приборов и трубопроводов непосредственно к межквартирным стенам и перегородкам, ограждающим жилые комнаты (п.9.27 свода правил СП 54.13330.2016 с изм.№1 и №2)
- Ликвидация или уменьшение каналов естественной вентиляции, нарушение их целостности, проведение через них инженерных систем, нарушение правил присоединения воздухопроводов к вертикальному коллектору (п.6.10 СП 7.13130.2013).
- Выделение на квартиру дополнительной электрической мощности за счет выделенной на дом в целом (только по решению общего собрания собственников помещений – п.3 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 12.10.2013 № 915).

Основанием для проведения переустройства и(или) перепланировки жилого помещения является получение документа, подтверждающего принятие решения МК о согласовании переустройства и (или) перепланировки (ч.6 ст.26 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Завершение переустройства и(или) перепланировки помещения подтверждается актом приемочной комиссии МК (ст.28 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В том случае, если переустройство и(или) перепланировка выполнены без получения соответствующего согласования МК помещение в многоквартирном доме может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии на основании решения суда, если будет установлено, что не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью (ч.4 ст.29 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Особые виды переустройства и(или) перепланировки помещения

Установка газового оборудования: печей (каминов), котлов, плит, горелок

Самовольная газификация запрещена. Газификация – деятельность по реализации научно-технических и проектных решений, осуществлению строительно-монтажных работ и организационных мер, направленных на использование газа в качестве топливного и энергетического ресурса на объектах жилищно-коммунального хозяйства, промышленных и иных объектах (ст. 2 Федерального закона от 31.03.1999 № 69-ФЗ с изм.от 26.06.2019 «О газоснабжении в Российской Федерации»).

Самовольная установка дополнительного газоиспользующего оборудования не допускается. Работы по установке дополнительного оборудования выполняет специализированная организация по согласованию с газоснабжающей организацией (п.5.5.3 Правил, утвержденных постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 №170).

Вопросы перевода на газовое топливо отопительных и отопительно-варочных печей должна рассматривать организация по обслуживанию жилищного фонда после проведения обследования печей и дымоходов комиссией с участием представителей пожарного надзора (п.5.5.4. Правил, утвержденных постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 №170).

Ввод в эксплуатацию газоснабжающего оборудования производится специализированной организацией (п.5.5.7. Правил, утвержденных постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 №170).

Размещение индивидуальных газовых баллонов в квартирах (не более одного, объемом не более 50 л) допускается в жилых зданиях имеющих не более двух этажей (п.8.2.5. свода правил СП 62.13330.2016).

Запрещается хранение баллонов с горючими газами в квартирах и жилых комнатах, а также на кухнях, путях эвакуации, лестничных клетках, в цокольных этажах, в подвальных и чердачных помещениях, на балконах, лоджиях и террасах (п.91 Правил противопожарного режима, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 №390 в ред. от 20.09.2019)

Установка печей, каминов на твердом и жидком топливе

Систему индивидуального теплоснабжения допускается предусматривать в жилых зданиях высотой до трех этажей включительно (п.6.6.1. свода правил СП 60.13330.2016).

В соответствии с требованиями пожарной безопасности печное отопление допускается предусматривать в жилых зданиях не более трех этажей без учета цокольного этажа (п.5.3. и Приложение А СП 7.13130.2013).

Поквартирные печи на твердом топливе допускается предусматривать в жилых зданиях до двух этажей включительно без учета цокольного этажа (п.2.1.3. Рекомендаций по предупреждению пожаров в домах с печным отоплением, утв.ФГУ ВНИИПО МЧС России 01.10.2006, согласованных письмом УГПН МЧС России от 06.12.2006 № 19/1/4686).

Устройство и использование временных печей допускается при наличии разрешения организации по содержанию жилищного фонда (п.4.9.1.21. Правил, утвержденных постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 №170).

Дымоотводы и дымоходы не допускается прокладывать через жилые помещения (п.6.5.6 СП 60.13330.2016). 3.4. Дымоход: вертикальный канал прямоугольного или круглого сечения для создания тяги и отвода дымовых газов от теплогенератора (котла), печи и дымоотвода их вверх в атмосферу (п.3.4. СП 7.13130.2013). Дымоотвод: канал для отвода дымовых газов от теплогенератора до дымохода или наружу через стену здания (п.3.5 СП 7.13130.2013).

Камин – это печь (очаг) с открытой топкой и прямым дымоходом (ГОСТ Р 52133-2003, ГОСТ 33008-2014).

Установка сантехнического оборудования, повышающего комфортность проживания

Для повышения комфортности проживания могут выполняться следующие виды переустройства жилых помещений, требующие согласования: замена обычной ванны на ванну с гидромассажем («джакузи») или душевую кабину; установка гигиенических душей, биде дополнительных умывальников, приводящая к увеличению точек водоразбора, установка, стиральных и посудомоечных машин повышенной мощности и т.п. (п.1.7.1. Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

Не допускается несанкционированно вносить изменения во внутридомовые инженерные системы (пп. е) п.35 Правил..., утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

Увеличение количества точек водоразбора, например, при установке дополнительных умывальников, гигиенического душа, биде и т.п., ведет к увеличению расхода воды по стояку, является переустройством и требует согласования.

При монтаже дополнительного санитарно-технического оборудования следует учитывать, что в соответствии с п.5.8.2. Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, система водопровода должна выдерживать давление до 10 кгс/см² (1 МПа), канализационные трубопроводы, фасонные части, стыковые соединения, ревизии, прочистки должны быть герметичны при давлении 1,0 кгс/см² (0,1 МПа).

Если давление воды у санитарно-технических приборов, водоразборной и смесительной арматуры превышает допустимые величины для устанавливаемого оборудования, следует предусматривать регуляторы давления или применять арматуру со встроенными регуляторами расхода воды (п.5.3.1.7, п.7.1.7 СП 30.13330.2016 с Поправкой и с Изменением № 1). Это связано с тем, что расчет сетей водопровода должен обеспечивать необходимое давление воды у санитарно-технических приборов, расположенных наиболее высоко и в наибольшем отдалении от ввода (п.5.6.3. СП 30.13330.2016).

Не допускается присоединять два умывальника, расположенные с двух сторон общей стены разных помещений, к одному сифону (п.8.5.2 Примечание 1 СП 30.13330.2016).

Не допускается установка гидромассажной ванны (ванны-джакузи) без производства расчета нагрузки на перекрытие.

Высота установки санитарных приборов от уровня чистого пола до верха борта должна соответствовать следующим размерам: ванны – 600 мм, душевых поддонов – 400 мм (Таблица 3 п.6.3.4 СП 73.13330.2016)

Неправильная установка ванны-джакузи, душевой кабины, гигиенического душа и т.п. часто становится причиной подмесов или передавливаний горячей или холодной воды ввиду разницы давлений в системах и, как следствие, создания неудобств жильцам квартир по стояку. Для предотвращения данной проблемы необходимо устанавливать на отводке после отсечных кранов редукторы (регуляторы), выравнивающие давление (5.3.1.7., 7.1.7. СП 30.13330.2016), и обратные клапаны (п.7.1.9., 7.1.13., 7.2.11., п.7.4.8. СП 30.13330.2016).

Эксплуатация гибких подводок при отрицательных температурах не допускается. При использовании гибких подводок следует отдавать предпочтение гибким сильфонным подводкам (п. 5.5.3 СП 73.13330.2016).

Не допускаются зазоры в местах прохода всех трубопроводов через стены (п.4.1.11 Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

Трубы водяного отопления, водоснабжения и т.п. должны пропускаться через междуэтажные перекрытия и межкомнатные стены (перегородки) в эластичных гильзах из негорючих материалов (из пористого полиэтилена и других упругих материалов), допускающих температурные перемещения и деформации труб без образования сквозных щелей; узлы прохода стояков через межэтажные перекрытия следует заполнять современными эластичными герметизирующими материалами, при этом трубопровод стояка должен быть заключен в кожух из минераловатных изделий группы горючести НГ. Края гильз должны быть на одном уровне с поверхностями стен, перегородок и потолков и на 30 мм выше поверхности чистого пола. (п.4.7 СП 30.13330.2016; п.10.5.1 СП 275.1325800.2016; п. 6.1.14 СП 73.13330.2016).

Монтаж трубопроводов с помощью кронштейнов, хомутов, подвесок и других средств крепления к стенам, колоннам, перекрытиям и каркасам оборудования следует осуществлять на расстоянии, обеспечивающем возможность осмотра и ремонта трубопроводов и установленной на них арматуры (п.6.4.18 СП 73.13330.2016).

Скрытая прокладка стальных трубопроводов водоснабжения, соединяемых на резьбе (за исключением угольников для присоединения настенной водоразборной арматуры) без доступа к стыковым соединениям не допускается (п.5.4.10 СП 30.13330.2016).

Применение сварных соединений трубопроводов из оцинкованной стали не допускается (п.4.6 СП 73.13330.2016). Способ соединения оцинкованных труб изложен в п.5.1.2 СП 73.13330.2016.

Трубопроводы систем водопровода холодной и горячей воды следует выполнять из труб и соединительных деталей, срок службы которых при температуре воды 20°C и нормативном давлении составляет не менее 50 лет, а при температуре 75°C и нормативном давлении - не менее 25 лет (п.7.1.2. СП 30.13330.2016).

Применяемые приборы и материал трубопроводов подводок не должны приводить к образованию гальванической пары (п.6.4.1. СП 73.13330.2016). Исходя из этого не следует применять для систем водоснабжения и отопления медные трубы. Медь формирует гальваническую пару с рядом металлов,

включая сталь и алюминий. При протекании даже слабого тока в месте стыка медных труб с резьбой появятся серьёзные проблемы. Высокая проводимость меди может вызвать поражение электротоком, например, при поломке стиральной машины.

Не рекомендуется для систем водоснабжения и не допускается для систем отопления применять металлопластиковые трубы. Они имеют большой коэффициент расширения и при перепадах температур возможно возникновение протечек в районе фитингов или расслоение трубы, что негативно отразится на сроке ее эксплуатации. Кроме того, металлопластиковые трубопроводы имеют зауженное проходное сечение фитингов, что приводит к снижению расхода воды (теплоносителя). Такие трубы нельзя использовать при отрицательных температурах.

Безнапорные и напорные трубопроводы систем водоотведения следует выполнять из труб и соединительных деталей, срок службы которых не менее 25 лет (п.8.3.7. СП 30.13330.2016).

Применение для внутренней сети бытовой канализации стальных труб не допускается (п.8.3.8 СП 30.13330.2016).

Применение на горизонтальном трубопроводе канализации труб из разных материалов без применения специальных соединительных (переходных) деталей не допускается. Изменение уклона прокладки на участке горизонтального трубопровода не допускается (п.8.3.2 СП 30.13330.2016).

Раструбы канализационных труб и фасонных частей (кроме двухраструбных муфт) должны быть направлены против движения воды (п.6.3.1 СП 73.13330.2016).

Применение в системе водоотведения прямых крестовин при расположении их в горизонтальной плоскости не допускается (п.8.3.6 СП 30.13330.2016).

При применении труб из полимерных материалов для систем внутренней канализации и водостоков необходимо соблюдать условия, изложенные в п.8.3.10 СП 30.13330.2016:

- прокладка стояков предусматривается скрытая в коммуникационных каналах и коробах, ограждающие конструкции которых выполняются из негорючих материалов, за исключением лицевой панели, обеспечивающей доступ к стоякам;
- лицевую панель изготавливают в виде двери из горючих материалов (группы горючести не ниже Г2);
- места прохода стояков через перекрытия должны быть выполнены в соответствии с п.4.7 СП 30.13330.2016;
- участок стояка выше перекрытия на 8-10 см (до горизонтального отводного трубопровода) следует защищать цементным раствором толщиной 2-3 см;
- перед заделкой стояка раствором на трубы необходимо закрепить без зазора звукоизоляционный кожух из негорючего утеплителя толщиной 30 мм, имеющего гидроизоляционное или фольгированное покрытие с внешней стороны;
- при пересечении трубопроводами ограждающих конструкций с нормируемой огнестойкостью должны быть выполнены условия по огнестойкости узлов пересечения в соответствии с Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности.

При проходе стояков канализации через перекрытие трубы следует заключать в футляры из минераловатных изделий, не допуская их контакта с конструкцией перекрытия. При открытой прокладке стояков канализации из полимерных материалов при проходе через перекрытие следует использовать противопожарные муфты (п. 6.3.7 СП 73.13330.2016).

При электрическом подключении стиральных и посудомоечных машин следует учитывать, что прокладка проводов с металлическими оболочками, в металлических трубах и металлических рукавах в ванных комнатах, санузлах и душевых не допускается. В ванных комнатах, санузлах и душевых, как правило, должна применяться скрытая электропроводка (п.7.1.40 ПУЭ, п.15.23 СП 256.1325800.2016).

Не допускается использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей (пп. а) п.35 Правил..., утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

Установка кухонных вытяжных вентиляционных установок

При проектировании и монтаже вытяжной кухонной вентиляции особое внимание следует уделить обеспечению допустимого уровня шума для мест проживания, что должно быть подтверждено соответствующими документами. Недостатки приводящие к превышению данных норм: присоединение воздуховода малого диаметра через переходник к вытяжке с большим выходным фланцем; сложная геометрия трассы воздуховода с большим количеством искривлений и переходов; использование в качестве воздуховода ребристой гофры и др.

Заделка (закрытие) вентиляционных отверстий естественной вентиляции не допустима (п.4.6.4.8., п.5.7.8. Правил и норм эксплуатации жилищного фонда). В силу данного требования глухое подключение воздуховода кухонной вытяжной вентиляции к отверстию естественной вентиляции является нарушением. Следует перед вводом воздуховода в вентканал устанавливать тройник с обратным клапаном или комбинированную регулируемую решетку (п..9.7 СП 54.13330.2016).

Нарушение правил присоединения воздуховода кухонной вытяжной вентиляции к вертикальному коллектору, врезка непосредственно в основной канал не допустима (п.6.10 СП 7.13130.2013).

Воздуховод от вытяжного зонта следует предусматривать из негорючего материала (п.7.11.5. СП 60.13330.2016, п.6.14 СП 7.13130.2013).

Места прохода транзитных воздуховодов через стены, перегородки и перекрытия здания следует уплотнять негорючими материалами, обеспечивая нормируемый предел огнестойкости, пересекаемой ограждающей конструкции (п.6.23 СП 7.13130.2013).

Установка вытяжного зонта над варочной панелью электрической плиты производится на высоте 65-75 см (ГОСТ IEC 60335-2-31-2014 Безопасность. Частные требования к воздухоочистителям и другим устройствам для удаления кухонных испарений).

При проектировании и монтаже вентиляционных установок следует учитывать не только нормируемый воздухообмен, но и требуемый дисбаланс воздухообмена – разность расходов воздуха, подаваемого в помещение и удаляемого из него системами вентиляции (п.3.13 СП 60.13330.2016). Особо это относится к кухонным вытяжным вентиляционным установкам и вытяжным вентиляторам.

В соответствии с п.7.4.2 СП 60.13330.2016 с изм. №1 расход наружного воздуха в помещении следует принимать не менее:

- а) минимального расхода наружного воздуха, рассчитанного по приложениям Г, Ж и И;
- б) расхода воздуха, удаляемого системами местных отсосов, вытяжной общеобменной вентиляции, технологическим оборудованием с учетом нормируемого дисбаланса.

Расход воздуха через местные отсосы (кухонные вытяжки), размещенные в пределах рабочей зоны, следует учитывать как удаление воздуха из этой зоны (п.7.5.13 СП 60.13330.2016 с изм. №1).

При выборе кухонной вытяжки ее производительность следует рассчитывать не по объему помещения, а по пропускной способности вентиляционного канала, к которому она будет подключена, и по притоку воздуха в помещение, который можно обеспечить через окна с учетом требуемого дисбаланса воздухообмена.

Дисбаланс воздухообмена должен быть положительным, т.е. объем подаваемого в помещение воздуха должен превышать объем удаляемого из него воздуха (п.7.5.3., 7.5.4. СП 60.13330.2016 с изм. №1).

Допускается неувязка баланса с превышением расхода инфильтрующего воздуха над эксфильтрующим в 10%. (п.5.7.1. Правил, утвержденных постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 №170; Пособие к СНиП 2.04.05-91*).

Следует понимать, что при температуре наружного воздуха - 20°C открыть в кухне окно на 2 часа для обеспечения требуемого дисбаланса воздухообмена при работе вытяжки большой производительности не получится.

Следует учитывать, что установленный в доме вентблок естественной вентиляции со стандартными размерами каналов способен пропустить не более 300 м³/час при нормативном превышении давления. Подключение к стандартному вентиляционному каналу многоквартирного дома кухонной вытяжки большой производительности (например, 1000 м³/час), предназначенной для загородного дома, приведет к повышению давления в канале и нарушению дисбаланса воздухообмена не только в данной квартире, но и в других квартирах по стояку.

Нарушение дисбаланса воздухообмена в свою очередь является причиной:

– перетягивания воздуха из других вентканалов данной квартиры – т.к. приток такого большого объема воздуха через окна обеспечить невозможно, в следствие создаваемого разрежения начнется подсос воздуха из вентканалов, расположенных в ванной и туалете;

– опрокидывания тяги по основному каналу для ниже расположенных квартир в результате его запыления, т.к. расходом будет заполнен весь стояк;

– возникновения обратной тяги для квартир подключенных к основному каналу на одном уровне или выше данной квартиры в результате избыточного давления в канале.

Использование оборудования, ухудшающего условия проживания, в силу требований п.4.7. СанПиН 2.1.2.2645-10, п..9.7. СП 54.13330.2016 недопустимо. Согласование на его установку выдано не будет.

Работы, связанные с реконструкцией общедомовых инженерных систем

Реконструкция общедомовых инженерных систем может проводиться планомерно с целью улучшения условий проживания, условий эксплуатации и охраны окружающей среды, повышения технико-экономических показателей и технического уровня, а также вынужденно для обеспечения санитарно-эпидемиологических требований, требований к качеству коммунальных услуг, соблюдения нормируемых параметров микроклимата и воздухообмена и т.п. (приложение Б к СП 31-107-2004; разд.3 СП 13-102-2003; приложение к ВСН 61-89(р)).

Несанкционированно вносить изменения во внутридомовые инженерные системы запрещается (пп. е) п.35 Правил..., утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

Увеличивать поверхности или количество отопительных приборов без специального разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда не допускается (п.5.2.5. Правил, утвержденных постановлением Госстроя РФ 27.09.2003 №170).

Потребитель не вправе самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом (пп. в) п.35 Правил..., утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

Потребитель не вправе осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате

которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже +12°C (пп. д) п.35 Правил..., утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

Самовольные ремонты, переделки и наращивание вентиляционных каналов не допускаются (п.5.5.12. Правил и норм эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

Установка дополнительного оборудования на фасадах и кровле.

Установка любого дополнительного оборудования (козырьки, ограждения, навесы, роллеты, ставни, решетки, внешние блоки кондиционеров и т.п.) на фасаде здания и кровле без согласования с управляющей компанией не допускается.

При выполнении любых видов работ, ведущих к изменению внешнего вида здания, при реконструкции здания требуется решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика (ч.3 ст.3 Закона Санкт-Петербурга от 02.12.2015 № 692-147 «О порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства»).

Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства относится к полномочиям Комитета по градостроительству и архитектуре (п.3.4-11 Положения о Комитете по градостроительству и архитектуре, утв. постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.10.2004 № 1679).

Порядок согласования установки дополнительного оборудования на фасаде здания и кровле установлен Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961

4. УСЛОВИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБОРУДОВАНИЯ ЖИЛОГО (НЕЖИЛОГО) ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

4.1. Двери входные в жилое помещение

Металлическая дверь имеет большую массу, приложение большой силы при закрывании двери может вызывать ударную нагрузку на дверную коробку и защелку и привести к встряске и смещению деталей замка, что может вывести из строя механизм защелки или замок в целом. Поэтому во избежание больших динамических нагрузок на защелку не следует допускать сильного удара двери о дверную коробку. Спокойное и плавное открывание и закрывание гарантирует длительное и безотказное функционирование двери.

При отпирании и запирании замков ключом ни в коем случае не нажимайте на ручку, снимающую дверь с защелки. В противном случае при работе замка и задвижки уплотнитель двери создает сильное боковое давление на засовы, что сокращает срок службы этих механизмов на 75% и может привести к заклиниванию замка, тогда дверь смогут открыть только специалисты. Иначе говоря, сначала откройте замок и только потом нажмите на ручку.

Запирать и отпирать дверь ключом, отпирать и запирать дверь на задвижку следует только после того, как Вы убедитесь, что дверь зафиксирована на защелку.

Если Вы сомневаетесь, что дверь зафиксирована на защелку, то приложите к двери захлопывающее усилие. В момент запирания двери на защелку слышен характерный щелчок, свидетельствующий о выскакивании защелки из замка и входе ее в ответный паз коробки. Выполнение этого правила обеспечит замку щадящий режим эксплуатации, при этом усилия на ключе и на вертушке задвижки при отпирании и запирании будут наименьшими.

Не допускаются резкие удары дверного полотна о различные препятствия и о дверной короб.

Запрещается подвергать полимерное покрытие двери химическому воздействию. Во избежание набухания элементов панели или отклеивания пленки не следует допускать намокания ее поверхности. При попадании влаги на панель ее необходимо удалить при помощи сухой ткани. Не допускайте попадания на панель кислот, щелочей, одеколонов, растворителей и т.п.

Не допускайте попадания на панель прямых солнечных лучей, так как под их воздействием может измениться цвет, произойти отслоение пленки или растрескивание.

Для очистки поверхности панели протрите ее сначала влажной, затем сухой тканью. В случае сильных загрязнений следует использовать мыльный раствор.

Категорически запрещается использовать для очистки дверей и панелей различные абразивные материалы.

В случае самостоятельного ремонта двери, разборки, смазки механизма замка и других запорных элементов двери или запирающих механизмов изделие снимается с гарантийного обслуживания.

4.2. Двери межкомнатные

Межкомнатные двери долго служат только в отапливаемом помещении, с оптимальной температурой от +18 до +24 °C при относительной влажности воздуха в пределах 30-45%. Большие колебания влажности и/или температуры могут привести к появлению трещин и искривлению отдельных элементов конструкции двери. При несвоевременном проветривании в помещении возможна повышенная влажность воздуха, которая может привести к порче элементов дверей (разбухание, отслоение и т.п.).

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 смазывать не реже раза в год.

Нельзя использовать чистящие средства, которые в своем составе содержат сильнодействующие химические вещества и абразивные материалы, для ухода за дверной поверхностью. Растворители также для этого не подходят. Используйте только те средства, где на этикетке специально указывается разрешение для ухода за мебелью. Четко придерживайтесь Инструкции по эксплуатации.

На дверное полотно, а также элементы наличника и коробки нельзя оказывать механическое воздействие. Противопоказан контакт с горячими предметами. Берегите двери от прямых солнечных лучей и воды. В процессе эксплуатации открывание и закрывание дверей не должно производиться способами, вызывающими повреждение целостности полотна, коробки, наличника, а также повреждение покрытия. Все перечисленные факторы способны нарушить целостность их покрытия, изменить цвет, являются причиной появления трещин, потертостей, сколов и прочее.

Категорически запрещено попадание на дверное полотно различных кислотных или щелочных смесей.

Двери в ванной комнате должны находиться постоянно в открытом проветриваемом состоянии, за исключением времени, когда данной комнатой пользуются.

4.3. Окна, балконные двери, холодное балконное остекление **ВНИМАНИЕ!**

Собственники, правообладатели, наниматели и иные лица, использующие жилые (нежилые) помещения в многоквартирном доме обязаны раз в год обеспечивать техническое обслуживание окон, балконных дверей, холодного балконного остекления и делать отметку о выполненных работах в Приложении 1 к Инструкции по эксплуатации.

Раму и уплотнители необходимо очищать при каждом мытье окон/дверей, используя для этого неабразивное чистящее средство; самое простое и проверенное средство - теплая мыльная вода.

При очистке окон нельзя использовать:

- острые инструменты (ножи, металлические шпатели, стальное волокно и т.п.), повреждающие внешнюю поверхность окна;
- агрессивные чистящие средства и растворы (нитрорастворитель, жидкость для снятия лака и т.п.), вызывающие необратимое повреждение внешней поверхности элементов;
- пластмассовые детали окна нельзя обрабатывать стиральным порошком и чистящими пастами.

При сильном загрязнении остатки строительных растворов удаляют деревянным или пластмассовым шпателем.

Для удаления с поверхности пластика остатков масла или краски, пятен никотина или ржавчины, следов шариковой ручки или фломастера можно использовать отбеливающий состав для пластика из комплекта по уходу за окнами или спирт питьевой.

При вытирании пыли с поверхностей окна сухой тряпкой образуется статическое электричество, в результате чего окно загрязняется быстрее. Чтобы избежать статического электричества, используйте антистатик.

Уход за подоконником

Подоконники, ламинированные декоративной ПВХ пленкой, защищены от локальных механических воздействий, невысоких температур (горячей кружки), кислородосодержащих и едких веществ, спиртов. Вертикальные внутренние ребра жесткости сконструированы таким образом, чтобы выдерживать давление, прогиб при краткосрочной нагрузке. При чистке подоконника не применяйте абразивные чистящие средства, они способствуют ухудшению покрытия (изменению блеска, цвета).

Подоконники моются теплой водой с мягкими бытовыми очистителями, не содержащими хлор.

Уход за уплотнителями

Уплотнители изготовлены из современного эластичного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению. Для продления срока его эксплуатации, т.е. сохранения эластичности и работоспособности на долгие годы, необходимо два раза в год очищать его от грязи и протирать специальными средствами, содержащими силиконовое масло, глицерин (например: твердая смазка или вазелин).

ВНИМАНИЕ!

При чистке уплотнителей не применяйте растворители и керосин, это неизбежно приведет к их разрушению. Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. Окраска уплотнителей и профиля не допускается.

Очистка стекол

Чтобы исключить возможность повреждения поверхности стеклопакета, никогда не используйте для очищения стекол твердые или острые предметы. Необходимо применять специальные средства, не содержащие агрессивные компоненты, растворитель, едкую щелочь. Такие средства можно купить в любом хозяйственном магазине (например, «Мистер Мускул» для чистки стекла).

Уход за пластиком

По химическому составу ПВХ профиль неустойчив к кислотным растворам. Поэтому раму и створку с наружной стороны необходимо очищать от грязи очистителями, не содержащими растворителей, абразивных веществ или ацетона - данные вещества повреждают поверхность, а грязь при этом проникнет глубоко в пластик. Кроме того, могут оказаться растворены вещества, стабилизирующие поверхность и предохраняющие ее от проникновения излучения, что приведет к изменению цвета и фактуры поверхности.

Нельзя применять порошковые и шлифующие чистящие средства - из-за них поверхность становится «шероховатой».

Для продления срока службы рекомендуем использовать очистители, специально предназначенные для этого (их предлагает фирма - производитель), а также средства, растворимые в воде, которые обычно применяют в быту для мытья посуды.

Чистящие средства наносятся на поверхность белой льняной (или фланелевой) салфеткой и после высыхания растираются влажной или сухой тряпкой.

ВНИМАНИЕ!

Не допускайте ударов и царапин на внешней (наружной) поверхности ПВХ профиля!

Уход за фурнитурой

Окна Объекта снабжены высококачественной фурнитурой. Это означает высокую степень комфортности при использовании, безупречную работу и долгий срок службы.

Новым изделиям требуется подгонка и притирка всех подвижных деталей фурнитур, поэтому бывает, что первое время створка закрывается туго, но потом усилия, необходимые для закрытия, уменьшаются.

Работа и состояние фурнитур должны проверяться по следующим критериям:

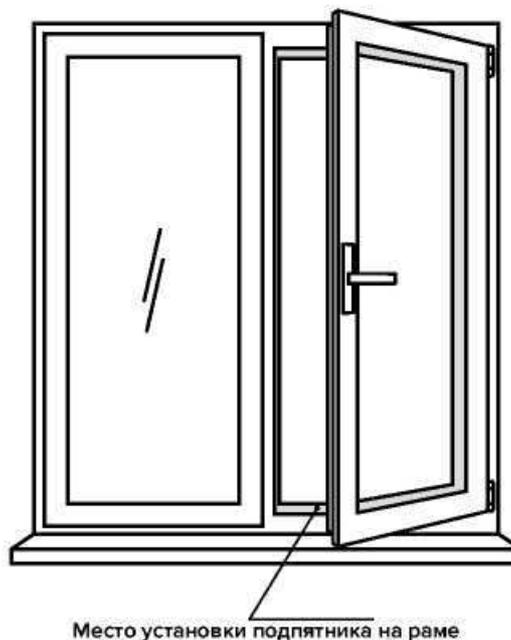
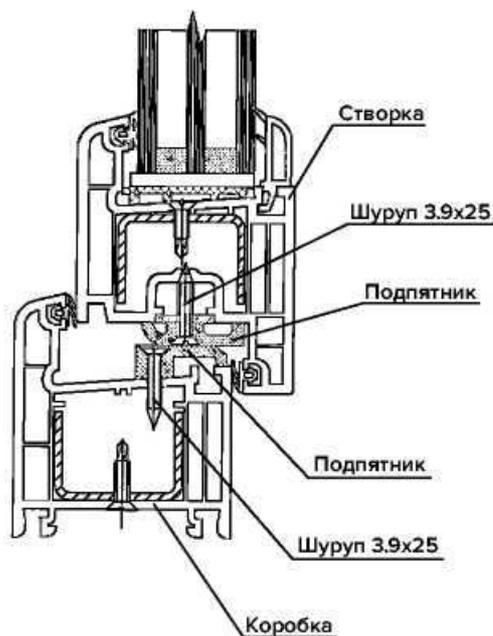
- легкость хода створки;
- крепление деталей фурнитур;
- износ деталей фурнитур;
- повреждение деталей фурнитур.

Для очистки фурнитур используйте только такие чистящие средства и средства по уходу, которые не повреждают антикоррозийное покрытие деталей фурнитур.

При открывании створки окна (двери) в поворотном положении не рекомендуется оставлять ее надолго открытой (более 1—1,5 часов) во избежание естественного провисания створки, т.к. стеклопакет в створке установлен на клинья, обладающие высоким коэффициентом скольжения и при длительном статическом давлении на них происходит микродвижение стеклопакета. В откидном положении (режим проветривания) створка может находиться неограниченное количество времени.

С целью предотвращения провисания створок дверей и окон в окнах применяется подпятник, который устанавливается снизу на раме и створке. С его помощью также частично снимается нагрузка с петлевой группы.

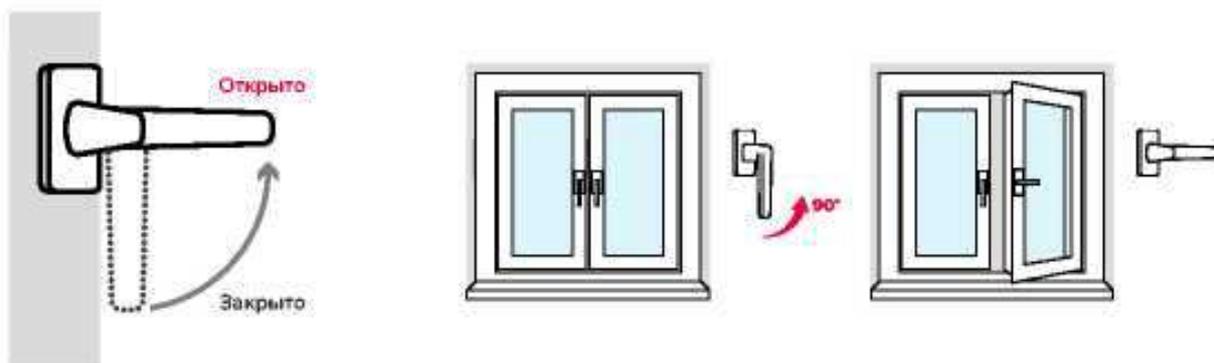
Касание подпятника об ответную часть не является браком и не требует устранения.



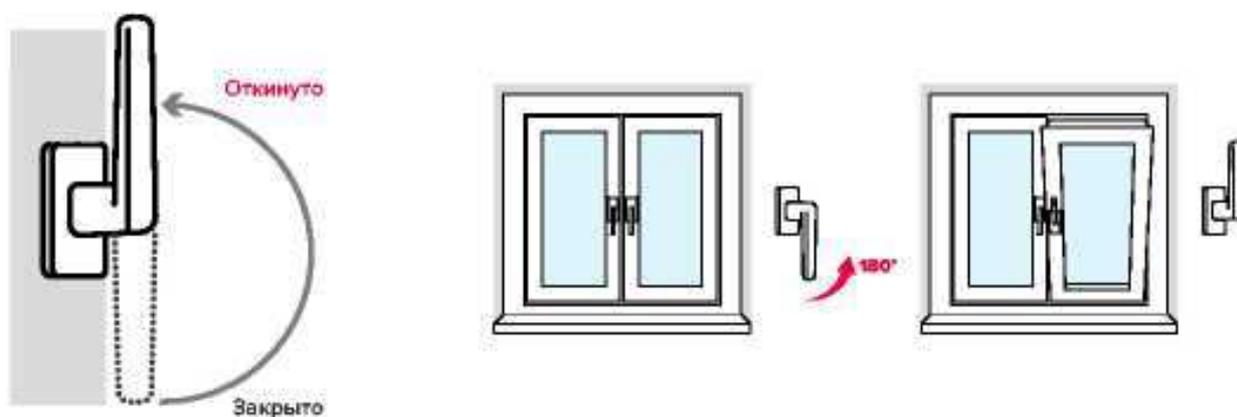
Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой.

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

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

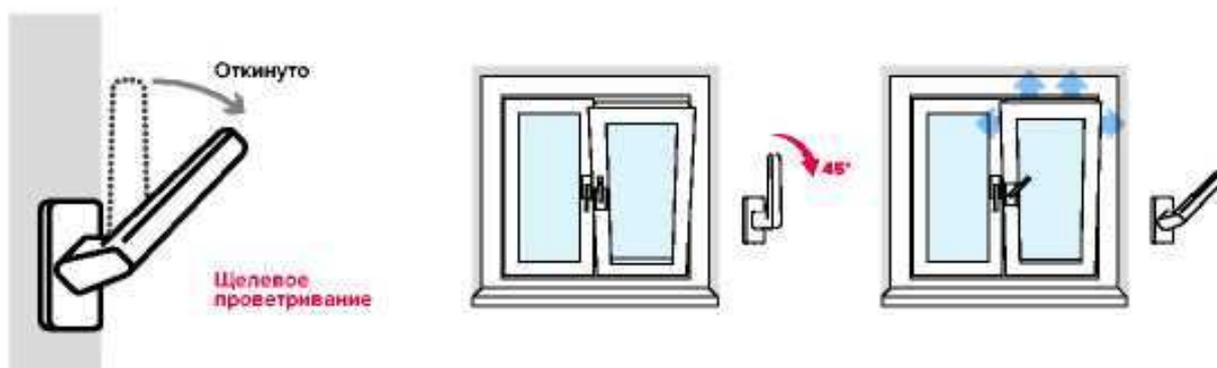


Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинута») ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол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



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

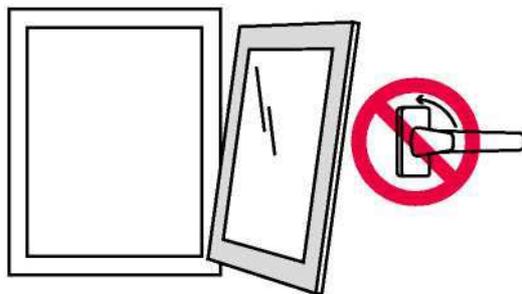
Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов. При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).



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

ВНИМАНИЕ!

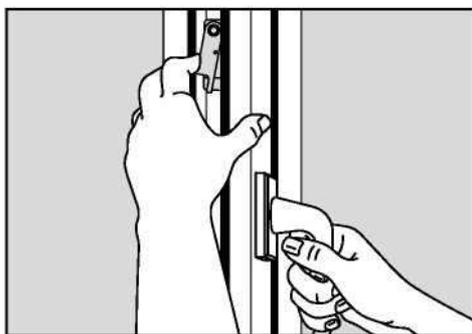
Во избежание выхода фурнитуры из строя не рекомендуется приводить в действие оконную ручку в открытом поворотном положении.



Если в результате неправильной эксплуатации створка повисла на нижней петле и откинутах ножницах, НЕ ПУГАЙТЕСЬ!

Для восстановления нормального функционирования окна проделайте следующую операцию: Возможно, Вам потребуется помощь второго человека.

- Попросите помощника надавить на откиннутый край створки перпендикулярно к ее поверхности, чтобы верхний угол створки подошел к петле.
- Одной рукой нажмите на рычаг блокировщика, расположенного на створке в области ручки, а второй рукой поверните ручку в горизонтальное положение. Ножницы на створке и раме должны соединиться.



ВНИМАНИЕ!

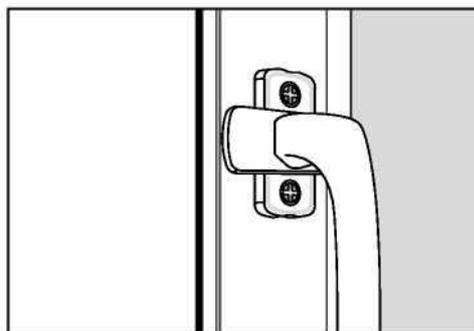
При отделке откосов защищайте оконные конструкции, берегите элементы фурнитуры от загрязнения, попадания краски, строительной штукатурки, песка, мела, цемента и прочих посторонних предметов, которые могут привести к преждевременному износу фурнитуры и появлению характерного скрипа при открывании/закрывании.

Регулировка фурнитуры

От надежного крепления фурнитуры зависит правильная работа оконной конструкции и безопасность при ее использовании. Необходимо проверять посадку и надежность крепления каждого шурупа в пластике. Если обнаружится, что крепление шурупа ослабло, то его необходимо подтянуть.

Уход за оконной ручкой

Если оконная ручка разболталась, необходимо приподнять находящуюся под ней пластиковую декоративную планку, повернуть ее из вертикального положения в горизонтальное и затянуть верхний и нижний винты. Ручка окна Объекта снова прочно зафиксирована.



ВНИМАНИЕ!

Регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие/навеска створки должны проводиться ТОЛЬКО специалистами.

Неправильная регулировка может привести к непоправимым дефектам окна, что сделает изделие непригодным к дальнейшей эксплуатации.

Легкость хода

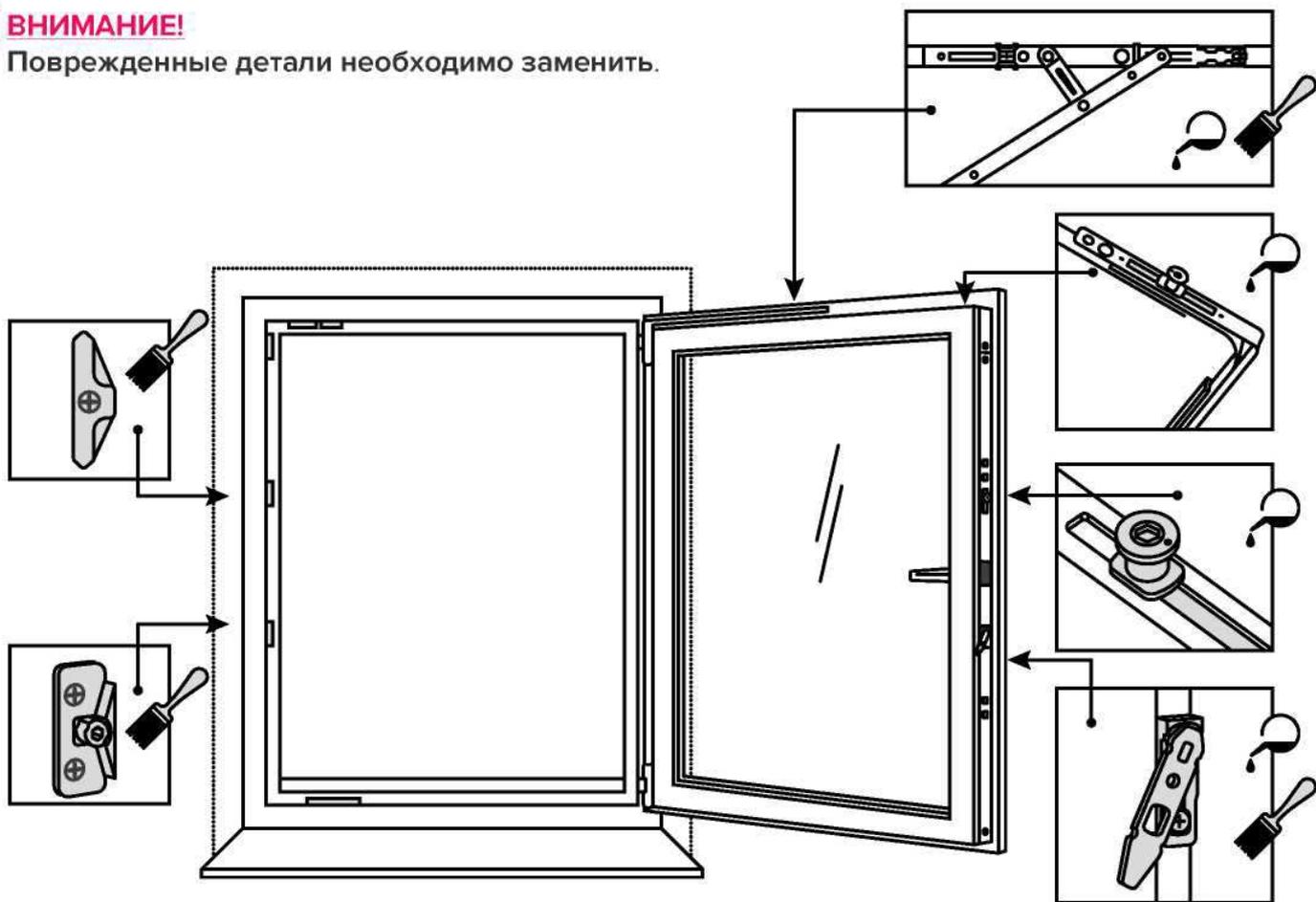
Надежная работа фурнитуры достигается смазыванием (не менее 2 раз в год, лучше осенью и весной) в

указанных местах. Перед смазкой обязательно удалить пыль и грязь. Это защитит фурнитуру от преждевременного износа.

На отмеченные стрелками части фурнитуры наносится смазочный материал.

ВНИМАНИЕ!

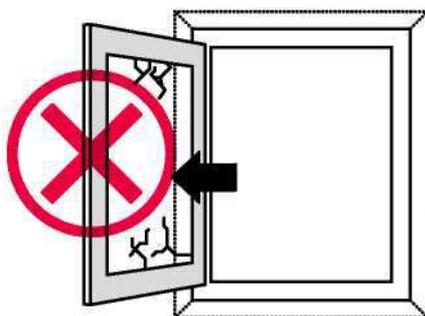
Поврежденные детали необходимо заменить.



Меры предосторожности



Не нагружайте створку дополнительной нагрузкой в вертикальном положении.



Не допускайте сильного нажима в горизонтальном направлении или соударения створки и откоса окна.

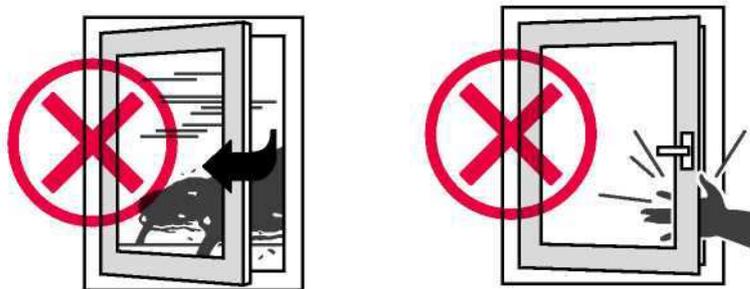


Не вставляйте между рамой и створкой посторонние предметы.



Для ограничения доступа детей используйте средства защиты открывания (запирающиеся оконные ручки или «детский замок»).

Не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре



ВНИМАНИЕ!

Захлопывание створки может привести к травме. При открывании или закрывании не держите руки между рамой и створкой.

Гарантия на изделия НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ в следующих случаях:

- Нарушение Инструкции по эксплуатации.
- Действия третьих лиц:
 - o внесение в изделие конструктивных изменений без согласования с Производителем, а также установка деталей, не предусмотренных установленными нормами и проектными документами (ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия»);
 - o оконная конструкция, детали оконной конструкции (стекло, запорный механизм, ручка, петли и т.д.) разрушены вследствие механического повреждения, сверхнормативных нагрузок и т.п.;
 - o действия непреодолимой силы (стихия, пожар и т.д.).
- Ухудшение качества поверхности стеклопакета, отливов, пластикового профиля при установке охранных металлических решеток после установки оконных конструкций.

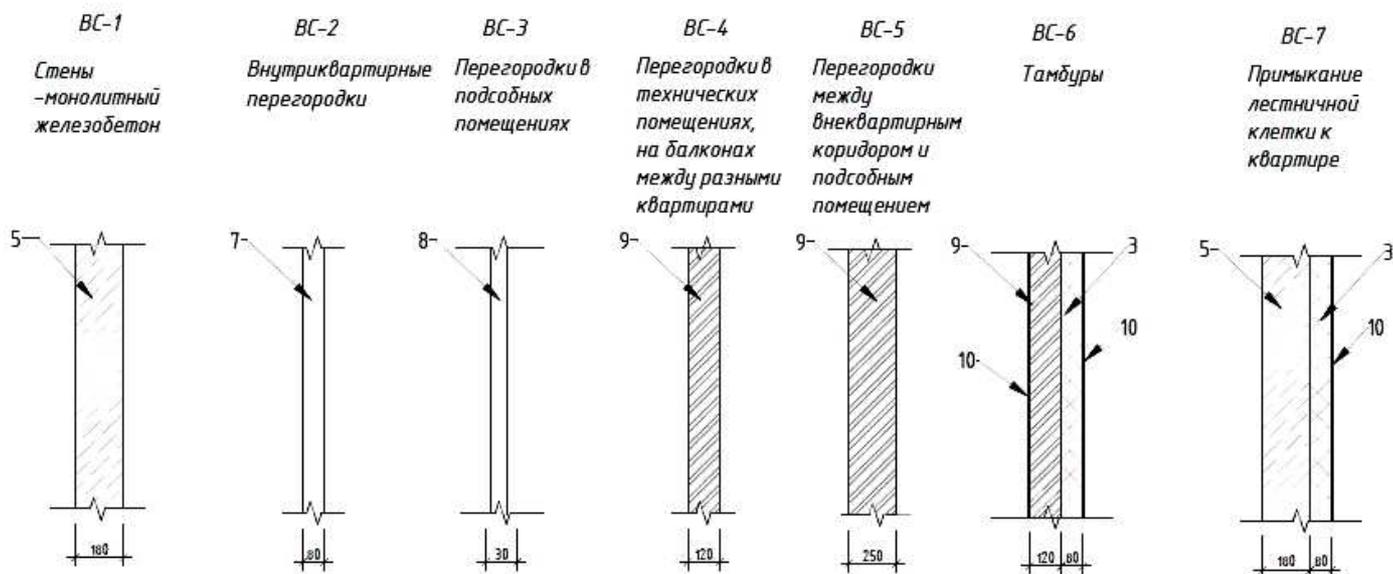
ВНИМАНИЕ!

Все техническое обслуживание окон является платным. Сезонная регулировка фурнитуры не является неисправностью. В соответствии с ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей», оконная конструкция не является воздухонепроницаемой. Допускается воздухопроницаемость до 17,0 м³/ч на м² оконной конструкции.

4.4. Стены, перекрытия, полы

4.4.1. Внутренние стены и перегородки

ТИПЫ ВНУТРЕННИХ СТЕН И ПЕРЕГОРОДОК



1 – Декоративно-защитная штукатурка, грунтовка, базовый слой штукатурки, армирующая щелочестойкая сетка из стекловолокна, базовый слой штукатурки (основное поле фасада)
или

–Акриловая штукатурка п/з, грунтовка, базовый слой штукатурки, армирующая щелочестойкая сетка из стекловолокна, базовый слой штукатурки (декоративные вставки). См. лист 10 Фасады.

2 – Газобетон–250 мм

3 – Минераловатная плита ISOVER или аналог

4 – Керамический лицевой гранит "под кирпич" (клинкер) См.п.1 прим.

5 – Монолитный железобетон

6 – Пеноплекс фундамент–100 мм

7 – Газогребень

8 – Сетка рабица

9 – Кирпич керамический полнотелый/пустотелый утолщенный рядовой КР-р-по 250x120x88/1,4НФ/ГОСТ 530–2012 М150.

10 – Отделка помещения. См. п.3 прим.

11 – Праймер битумный

12 – Резинобитумная мастика "Bitumast" в два слоя

13 – Дренажная мембрана PLANTER geo.

14 – Клеевой состав для плит теплоизоляции

15 – Штукатурка для наружных работ (по кирпичу и бетону) – ... с окраской по RAL 7024 тон основного фона фасада/ водоземлюльсионной фасадной краской ...

Во внутренних стенах, в кладке перегородок, в штрабах и под штукатуркой выполнена разводка слаботочных сетей и сетей электроснабжения до потребителей (розеток, монтажных коробок и выключателей).

При производстве работ, связанных с ремонтом, устройством отверстий и пр., следует учитывать расположение скрытой электропроводки.

При эксплуатации помещений не допускается пробивка новых проемов во внутренних несущих стенах, увеличение размеров проемов, заложенных в проекте.

Трещины на стенах, потолке, в местах сопряжения стен, плит перекрытий, возникшие в результате осадки здания и по иным причинам, в пределах, допустимых строительными нормами и правилами, не относятся к гарантийному случаю.

4.4.3. Перекрытия

Перекрытия в здании жилого дома выполнены из монолитных железобетонных плит. Вертикальные магистральные трубопроводы и вентиляционные каналы проходят в местах, указанных в проекте, отверстия для которых предусмотрены в железобетонных панелях или выполняются неразрушающим методом (сверление разнокалиберными бурами).

Наиболее уязвимые места перекрытий:

- опорная часть плиты;
- середина пролета;
- швы между плитами;
- места прохождения инженерных коммуникаций.

4.4.3. Полы

По плитам перекрытия выполнены разнотипные покрытия в зависимости от проектного назначения помещения и ведомостей отделочных работ. В целях сохранности скрытых коммуникаций электрических систем, систем отопления и водоснабжения в полах запрещается пробивка или сверление.

Ламинат

При эксплуатации полов с покрытием ламинатом запрещается использовать чистящие абразивные и агрессивные вещества - только специальные мягкие средства или использовать воду с мылом. Не допускается лить чистящие средства (или воду) непосредственно на пол. Не допускается использовать воск для пола и моющие средства на масляной основе, а также чистящие средства, образующие пленку. При этом недопустимо применять жесткие щетки и губки, абразивные (царапающие/соскабливающие) микроволокна -допустимо только протирать пол влажной, но не мокрой мягкой тряпкой. Кроме того, возможно осуществлять сухую уборку пылесосом и подметать. Следует регулярно проводить уборку для удаления пыли, песка и мелких частиц грязи, которые изнашивают напольное покрытие, воздействуя на него как абразив. При этом попадание жидкостей на покрытие может привести к деформации, нарушению его ровности и целостности, изменению цвета, вздутию. Пролитую жидкость необходимо удалить быстро, белой чистой тканью, до того, как пятно высохнет. Потом необходимо вымыть пол чистой водой (влажной, но не мокрой мягкой тряпкой).

Противопоказан контакт с горячими предметами. Во избежание появления царапин следует не допускать хождения по покрытию на каблуках, быть осторожным при хождении в обуви с черной подошвой, при передвижении мебели и прочих предметов, не допускать падения тяжелых и острых предметов. Ножки всех столов и стульев должны иметь защитные приспособления для защиты от появления царапин на ламинате (например, войлочные накладки). При этом цветные, в том числе черные, резиновые накладки могут привести к необратимому изменению цвета, поэтому они недопустимы к использованию. На мебель и технику с роликами следует установить мягкие ролики. Переставляя тяжелую мебель, следует ее приподнимать. Не разрешается покрывать лаком, шлифовать и циклевать пол.

При проведении ремонта в помещении, где уложен ламинат, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

Ламинат является «плавающим полом», поэтому любой крепеж мебели, техники и т.д. к полу категорически запрещен.

Керамическая плитка

Ежедневный уход за напольной плиткой заключается в сметании мусора веником или половой щеткой с мягкой щетиной. Это поможет избежать появления царапин и повреждения межплиточной затирки. В ванной комнате, в условиях повышенной влажности мытье кафельной плитки с использованием мыла может спровоцировать появление плесени. Следует следить за тем, чтобы в составе используемого средства для ухода за плиткой не содержалось кислот. Агрессивные моющие средства разрушают материал, которым заполняются швы между плитками, а также наносят вред покрытию плитки. Желательно

использовать средства, предназначенные для защитной обработки плитки (гидрофобные средства, восковые мастики). Они защищают межплиточное пространство от возникновения плесени, придают поверхности плитки водоотталкивающие свойства, образуют нескользящую поверхность. Особенно это актуально для ухода за плиткой в ванной, так как здесь бывают большие перепады температуры и повышенный уровень влажности.

4.5. Балконы, витражное остекление

Не допускается объединение площади балкона и жилой комнаты, в том числе с демонтажем предусмотренного проектом балконного блока.

При эксплуатации не допускается:

- использование балконов не по назначению, размещение на них громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение;
- застройка межбалконного пространства;
- демонтаж металлического ограждения;
- самовольная замена конструкций остекления и т. д., портящая внешний вид здания и нарушающая нормальную эксплуатацию балконов;
- самовольная установка козырьков.

Рекомендации по уходу и эксплуатации алюминиевых светопрозрачных конструкций из нетермоизолированного профиля (холодное балконное остекление AL27).

Навесные конструкции остекления балконов представляют собой сложный фасадный элемент, перекрывающий одновременно несколько этажей, позволяют добиться визуальной целостности фасадов здания.

Устройство и назначение конструкций остекления балконов

Каркас конструкции состоит из алюминиевых профилей (лицевые поверхности которых окрашены полимерно-порошковым методом). Элементы каркаса соединяются с помощью алюминиевых закладных деталей, винтовых соединений и клея (все ответственные винтовые соединения выполняются из коррозионностойкой стали).

В качестве заполнения конструкции применяются: стеклоизделия толщиной 5 мм или стальной оцинкованный лист толщиной 0,5 мм (лицевые поверхности которого окрашены полимерно-порошковым методом), вентиляционные решетки различных конструкций; в качестве внутренних экранов применяется: стекло-магниевого листа толщиной 8 мм.

Наружные заполнения фиксируются с помощью штапиков, технологические зазоры между алюминиевыми элементами и заполнениями уплотняются эластичными уплотнителями (EPDM) или герметиками, заполнения витража опираются на каркас с помощью специальных пластиковых или резиновых подкладок.

Внутренние экраны фиксируются с помощью защелок или специальных профилей без уплотнения.

Открывающиеся элементы с клееным заполнением (створки) закреплены к каркасу витража с помощью оконной фурнитуры (петли, запорные элементы), притвор уплотняется изнутри и снаружи эластичными уплотнителями (EPDM).

Конструкции остекления балкона не являются: термоизоляционными и абсолютно гидроизоляционными преградами, класс воздухо- и водопроницаемости не менее «Д» по ГОСТ 23166-99, с учетом закрытых створок, предел водопроницаемости не менее 150 Па (не распространяется на вентиляционные решетки).

При избыточном давлении ветра, превышающем предел водопроницаемости, при штормовых порывах ветра, проникновение воздуха и влаги через уплотнители и их стыки допустимо и не является гарантийным случаем.

Основным источником влаги на балконе является конденсат, образующийся на внутренней поверхности алюминиевой нетермоизолированной конструкции. **Образование конденсата (изморози в зимнее время) на внутренней поверхности светопрозрачных ограждающих конструкций допустимо.** Конденсат может возникать при необеспечении регулярного проветривания помещения или открытия дверей в теплое помещение при холодной погоде. Указанное обстоятельство не является дефектом и не относится к гарантийным обязательствам застройщика.

Уход

Работы по уходу должны проводиться регулярно один-два раза в год (желательно в теплую погоду - весной и осенью).

Обычные загрязнения от пыли и дождя устраняются с помощью теплого мыльного раствора или с помощью имеющихся моющих средств, предназначенных для чистки окон. При этом необходимо знать, что применение порошковых и абразивных чистящих средств, а также трущихся предметов недопустимо и приведет к повреждению окрашенных поверхностей.

Проверяйте дренажные отверстия и при необходимости прочищайте их тонким, желательно пластиковым/деревянным неострым предметом.

Все резиновые уплотнители изготовлены из современных материалов, тем не менее, они подвержены естественному старению. Для продления срока их службы не менее двух раз в год производите очистку уплотнителей от скопления грязи и смазывайте их силиконовым спреем.

Не менее двух раз в год необходимо смазывать специальным маслом или силиконовым спреем подвижные детали.

Эксплуатация

Во избежание поломки фурнитуры или случайного открывания створки в два положения (поворотное и поворотно-откидное) запрещается поворачивать ручку при открытой створке.

В новых окнах требуется время для притирки всех подвижных деталей фурнитуры. Поэтому случается, что в первое время для закрытия створок приходится приложить усилие (окна закрываются «туго»). Со временем створка закрывается без напряжения.

Избегайте резких открытий/закрытий створок, вызывающих сильные удары их друг об друга или стены, это может привести к нарушению монтажных регулировок, а также механическим повреждениям стекла и профиля.

Распашные створки открываются путем изменения положения запорной ручки.

Исключите попадание в механизм фурнитуры песка, мела или цементно-песчаного раствора. При оповещении средствами массовой информации о штормовом предупреждении необходимо незамедлительно закрыть створки во избежание массовых протечек, вывода из строя фурнитуры и нарушения целостности конструкции.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- Прикладывать нагрузки в вертикальном направлении, в том числе виснуть на створках.
- Самостоятельная регулировка конструкций в течение гарантийного срока, ослабление или откручивание крепежных винтов, гаек, снятие отдельных деталей узлов. При любых нарушениях работы системы остекления необходимо обращаться к специалистам.
- Размещение, в том числе временное, поблизости от оконных конструкций источников тепла

способных вызвать нагревание алюминиевого профиля и стекла (строго запрещено размещать нагревательные приборы и другие источники тепла с температурой выше 70°C на расстоянии ближе чем 25 см к поверхности ограждений).

– Отогрев створок горячей водой, феном и т.п., скалывание наледи или смерзшегося снега с элементов конструкции в зимний период.

– Использование каких-либо приспособлений для открытия створок (молотки, отвертки, пассатижи, гвоздодеры и т.д.), применение к конструкции таких нагрузок, как сильные фронтальные удары и т.п.

– Самостоятельный ремонт находящихся на гарантийном обслуживании алюминиевых конструкций, чистка конструкций ножом, лезвием, наждачной бумагой, металлической щеткой и другими острыми и абразивными предметами;

Строго запрещается:

- Крепить любые предметы к алюминиевым конструкциям или нарушать целостность поверхности профиля другими способами, в том числе, вмешиваться в устройство конструкции, устанавливая без дополнительного расчета снаружи и изнутри на изделия какие-либо приборы и оборудование.

– Оставлять открытыми створки во время выпадения атмосферных осадков (это влечет за собой протекание воды в нижерасположенные квартиры).

Конструкцией предусмотрена возможность утепления системы AL27 витражного балконного остекления. При этом нарушение технологии и конструктивных решений влечет за собой серьезные нарушения в системе водоотвода из профиля (что приводит к изменениям условий работы системы в целом и протечкам как в ниже, так и выше расположенных балконах).

Несоблюдение указанных правил влечет снятие конструкции всего стояка с гарантийного обслуживания.

4.6. Санузел

Ежедневно проветривайте санузел до полного высыхания всех поверхностей. Регулярно проверяйте состояние поверхностей и конструкций. Плиточная облицовка, а также межплиточные швы должны быть цельными. Сантехнические и др. коммуникации в полу и стенах также должны быть выполнены герметично.

4.7. Электроснабжение и электрооборудование

Граница балансовой принадлежности определяется между собственником и организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом при подписании договора на обслуживание. В случае отсутствия такого договора границей балансовой принадлежности является отводящий от электрощита кабель за автоматом защиты (т.к. щит установлен на лестничной клетке).

Владелец помещения самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводок и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную эксплуатирующую организацию.

Повреждение электрических коммуникаций по вине правообладателя не является гарантийным случаем.

Ответственность за качество присоединения конечных приборов (люстры, светильники и т.п.) несет правообладатель.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;
- устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью превышающие технические возможности внутридомовой сети.

ВНИМАНИЕ!

Несоблюдение указанных требований может привести к пожару. Проконсультироваться по возможностям подключения мощных электроприборов можно в организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью клеммной коробки с заземляющим контактом.

ВНИМАНИЕ! Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.

Кабели и провода с медными жилами в поливинилхлоридной изоляции имеют неограниченный срок службы и плановой замене по истечении заранее намеченного срока не подлежат. При механических повреждениях участков проводки или выходе ее из строя по другим причинам смена проводки может производиться только по проектной документации. Присоединение светильников должно производиться только через клеммные колодки.

В процессе эксплуатации периодически проверяется 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.

ВНИМАНИЕ! Для исключения аварийной ситуации:

- перед выполнением работ, связанных с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования),

перепланировкой (изменением конфигурации) помещения, необходимо осуществить все действия, им предшествующие и предусмотренные соответствующими нормативными актами РФ;

- перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.), необходимо руководствоваться исполнительной съемкой на скрытую разводку и уточнить в эксплуатирующей организации возможность (при необходимости с использованием приборов) и рекомендуемые места для выполнения этих работ;
- убедиться в отсутствии электропроводки в месте производства работ можно при помощи индикатора скрытой электропроводки;
- не разрешается долбить стены и забивать в них костыли и гвозди на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки.

Розетки, выключатели и внешний кабель не должны иметь повреждений. При возникновении неисправности немедленно прекратите использование электрического прибора и обратитесь за помощью к специалисту по ремонту и обслуживанию электрооборудования.

ВНИМАНИЕ! Запрещается одновременно подключать к электросети потребители суммарной мощностью выше мощности, выделенной на помещение.

ВНИМАНИЕ! Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.

ВНИМАНИЕ! Любое вмешательство в стационарную проводку запрещено.

Главное ограничение заключается в том, что неспециалисту запрещается выполнять стационарный электромонтаж. Для производства непосредственно электромонтажных работ требуются специальные разрешения и определенный уровень профессиональной квалификации.

Разрешается самостоятельно выполнять замену лампочек в осветительных приборах.

Также Вы можете самостоятельно присоединить потолочный светильник к разъему для осветительного прибора, предварительно отключив напряжение при помощи главного выключателя, расположенного в групповом щите. Светильник нужно обязательно вешать на потолочный крюк, не оставляйте его висеть на проводах.

Кроме того, Вы можете выполнить демонтаж и установку розеток, например, при наклеивании обоев и покраске стен. Прежде чем приступить к работе, убедитесь в отсутствии напряжения в распределительной коробке при помощи пробника.

ВНИМАНИЕ! Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.

Установка стиральной и посудомоечных машин

Работы по установке стиральной и посудомоечной машин должны выполняться специализированными организациями, в соответствии с инструкцией по установке машины.

Стиральную машину необходимо устанавливать в ванной комнате или санузле.

Для оперативного отключения и минимизации риска затопления вышедшим из строя оборудованием рекомендована установка специального клапана.

Приборы учета электроэнергии

Монтаж, демонтаж, вскрытие, ремонт и пломбирование счетчика должны производить только уполномоченные представители энергосбытовой организации согласно действующим правилам по монтажу электроустановок. Для эксплуатации установлен счетчик, прошедший государственную поверку.

Техническое обслуживание счетчика заключается в систематическом наблюдении за его работой и устранении ошибок и сбоев в работе счетчика, выполняется управляющей компанией с письменным уведомлением собственника обо всех выявленных неисправностях.

В обязанность собственника входит контроль сроков проверки всех приборов учета энергоресурсов, возможно переложить данную обязанность на управляющую компанию, но только после письменного заявления собственника и с гарантией оплаты регламентных работ.

4.8. Телевидение и Интернет-услуги

ВНИМАНИЕ!

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

4.9. Контроль доступа (домофонная связь)

На Объекте предусмотрено устройство квартирное переговорное (трубка переговорная для домофона), которое обеспечивает звуковой вызов абонента с посетителем.

ВНИМАНИЕ! При пожаре и отсутствии энергоснабжения входная дверь в подъезд находится в состоянии «ОТКРЫТО».

ВНИМАНИЕ! Ремонтные работы с квартирным переговорным устройством разрешается выполнять только силами специализированной организации.

При установлении неисправности системы необходимо обратиться в эксплуатирующую организацию.

4.10. Система водоснабжения

Граница балансовой принадлежности определяется между собственником и эксплуатирующей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом при подписании договора на обслуживание. В случае отсутствия такого договора границей балансовой принадлежности является первый запорный кран после отворота от стояка.

Рекомендации по содержанию и ремонту отключающих устройств на сетях системы водоснабжения:

Основные задвижки и вентили, предназначенные для отключения и регулирования системы водоснабжения, необходимо два раза в месяц открывать и закрывать.

Открытие и закрытие указанной арматуры необходимо производить медленно. Применение газовых клещей и обрезков труб для открывания задвижек, вентилях и кранов не допускается.

Необходимо следить за состоянием резьбовых соединений. В случае возникновения повреждений (или подтеков) необходимо незамедлительно уведомить диспетчера эксплуатирующей организации или аварийную службу. Принять необходимые меры для предотвращения залива помещения водой. Ослабление резьбовых соединений в процессе эксплуатации не является гарантийным случаем и может быть вызвано изменением температур теплоносителя и давления в системе при изменении внешних условий (зима-лето, проведение регламентных работы по наладке и промывке систем, и т.п.).

ВНИМАНИЕ!

О любых протечках смесителей или сантехнических приборов сразу же сообщайте представителю эксплуатирующей организации. Не смывайте остатки пищи с посуды в раковину, предварительно удаляйте остатки пищи, прежде чем мыть посуду. Регулярно прочищайте на смесителе насадку-рассекатель.

ВНИМАНИЕ!

В конструкциях стяжки пола, стен и перегородок жилого дома проходит сеть инженерных коммуникаций.

ВНИМАНИЕ! Для исключения аварийной ситуации перед выполнением работ, связанных с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения, необходимо предварительно совершить действия, предусмотренные соответствующими нормативными актами РФ.

При эксплуатации систем не разрешается самовольно переносить магистрали трубопроводов, утеплять полы от системы ГВС, заменять диаметры подводок к приборам.

Собственник может производить за свой счет замену санитарного и иного оборудования. Замену санитарных приборов следует производить согласно инструкции на данное оборудование.

Эксплуатацию счетчиков, кранов, фильтров следует производить согласно инструкции на такое оборудование.

Периодически необходимо прочищать фильтры силами эксплуатирующей или иной специализированной организации.

При замене установленной арматуры на другую рабочее давление устанавливаемой арматуры должно соответствовать параметрам проектной арматуры.

При длительном отсутствии правообладателя, для предотвращения каких-либо протечек на системах холодного и горячего водоснабжения необходимо сообщить эксплуатирующей организации для перекрытия запорной арматуры.

Запрещается производить строительные работы (сверление, штрабление) ближе 200 мм от осей трубопровода.

В случае отсутствия горячей или холодной воды необходимо сообщить эксплуатирующей организации.

Приборы учета холодной и горячей воды, установленные в коридорных шкафах, обслуживаются персоналом эксплуатирующей (управляющей) организации.

Монтаж и демонтаж приборов учета воды производится при отсутствии давления в трубопроводе, выполняется обслуживающим персоналом.

4.11. Система канализации

Граница балансовой принадлежности определяется между собственником и эксплуатирующей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом при подписании договора на обслуживание. В случае отсутствия такого договора границей балансовой принадлежности является ввод внутриквартирной канализации в общедомовой канализационный стояк.

Необходимо содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники, не допускать поломок установленных в помещениях санитарных приборов и арматуры. Немедленно сообщать эксплуатирующей организации обо всех неисправностях систем водопровода и канализации. Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.

Устанавливайте улавливающие решетки на сливные отверстия в раковинах, умывальниках, ванной, чтобы предотвратить слив мусора в систему канализации.

Рекомендации по содержанию и ремонту унитазов

Правообладатель должен следить за герметичностью устройства, не допускать его повреждения, не становиться ногами как на сам унитаз, так и на сливной бачок, что может привести к его повреждению. Если в процессе эксплуатации запорная арматура стала пропускать воду в чашу унитаза, необходимо выполнить

регулировку арматуры. Указанный дефект не является гарантийным за исключением случаев, если арматура вышла из строя и не поддается регулировке.

Правообладатель обязан следить за надежным креплением унитаза и при необходимости подтягивать крепежные элементы.

Унитаз присоединяется к системе холодного водоснабжения гибкой подводкой. Правообладатель обязан следить за техническим состоянием подводки, не допускать ее перегибов или механических повреждений. В случае появления неисправностей необходимо закрыть запорную арматуру и немедленно заменить шланг гибкой подводки.

ВНИМАНИЕ! Канализационные сети предназначены для перемещения далеко не всех видов отходов. Ниже приведен перечень предметов и веществ, которые во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности запрещается выбрасывать в канализацию (унитазы, раковины и умывальники):

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- сигаретные окурки;
- газетную и оберточную бумагу;
- тряпки;
- песок;
- стекло;
- строительный мусор;
- растворы цементосодержащих веществ и других нерастворимых материалов;
- металлические и деревянные предметы;
- жир, масло, бензин, растворитель и прочие легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, лаки и прочие химические вещества;
- живых и мертвых животных, растения;
- наполнитель для туалета животных, опилки;
- шерсть и волосы;
- прокладки, подгузники;
- освежители для унитаза, все виды упаковки и пр.

При засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой - прочищать их следует отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым фалом.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети;
- применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку).

В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию.

Текущая очистка отводящих канализационных труб от загрязнений, появляющихся в процессе эксплуатации, является обязанностью правообладателя и не относится к гарантийным обязательствам Застройщика.

Правообладатель должен следить за герметичностью трубопроводов, манжет, сифонов и не допускать их повреждения.

4.12. Система отопления

Граница балансовой принадлежности определяется между собственником и эксплуатирующей организацией осуществляющей управление многоквартирным домом при подписании договора на обслуживание. В случае отсутствия такого договора границей балансовой принадлежности является:

При стояковой системе отопления - система находится на балансе эксплуатирующей организации (за исключением радиатора).

Во время сезонного запуска тепла и его отключения следить за приборами отопления для предотвращения протечек. В случае обнаружения протечек немедленно сообщить в эксплуатирующую организацию.

Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли.

Не допускается закрывать радиаторы пленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций.

Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке.

Не допускается заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом.

Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах .

Не допускается полное отключение систем отопления жилых помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры жилых помещений ниже +10 градусов ведет к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

Запрещается производить строительные работы (сверление, шпательные) ближе 200 мм от осей трубопровода.

Работы, нарушающие целостность полов, следует проводить, руководствуясь схемой прокладки трубопроводов.

Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя вставлять на них, ставить посторонние предметы).

Во избежание порчи личного и общедомового имущества необходимо обеспечить:

- герметичность соединений;
- ремонт или замену неисправной запорной арматуры на отопительных приборах и узлах учета, а также их регулировку;
- наладку системы отопления, ликвидацию излишне установленных отопительных приборов.

Приборы учета системы отопления установлены в коридорных шкафах, обслуживаются персоналом эксплуатирующей организации.

Автоматические регуляторы и запорную арматуру на приборах отопления следует закрывать два раза в месяц до отказа с последующим открытием в прежнее положение.

Автоматические регуляторы на системе отопления не обеспечивают полное перекрытие теплоносителя в прибор отопления. Указанный факт не является дефектом устройства. Попадание грязи в регулирующие устройства, приводящие к нарушению их работоспособности, не являются гарантийным случаем и подлежат устранению эксплуатирующей организацией путем промывки устройства или регламентной промывки системы.

4.13. Вентиляция. Температурно-влажностный режим и вентиляция помещений

В жилых квартирах проектом предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с естественным притоком и удалением воздуха;

Система вентиляции настроена на поддержание чистоты (качества) воздуха в помещениях и равномерность его распространения и удаления необходимого объема воздуха из всех предусмотренных проектом помещений при текущих температурах наружного воздуха +5 °С и ниже. При более высоких уличных температурах возможно снижение эффективности вентиляции.

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, либо через специальные устройства (клапан приточной вентиляции в верхней части окон).

Удаление воздуха предусматривается из кухонь, уборных, ванных комнат, и при необходимости, в квартирах, расположенных на верхних этажах, предусматривается установка механических вытяжных вентиляторов. На вытяжных каналах и воздуховодах устанавливаются вентиляционные решетки.

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

Не допускается занижение диаметра проходных отверстий естественной вентиляции.

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

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.

Нормальная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в квартире обеспечивается регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день. Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки квартиры, стирки, и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды.

В случае невозможности обеспечения регулярного открывания окон, собственнику необходимо установить дополнительно встраиваемые устройства, регулирующие температурно-влажностный режим.

Рекомендации по эксплуатации:

- уплотнительные резинки окон содержать в чистоте, по истечении 6 месяцев после установки окон провести регулировку оконных блоков и прижима с привлечением специализированной организации;
- каждые полгода проводить проверку оконных блоков и прижима.
- для осуществления систематического мониторинга за уровнем влажности в помещениях приобрести гигрометр. При отклонении уровня влажности от нормативного, своевременно принимать меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.

ВНИМАНИЕ:

- Запрещается создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиаторов к окнам, сушить белье на радиаторах и в жилых помещениях.

- Воспрещается открывать окно и оставлять его в открытом состоянии, оставлять между рамой и створкой посторонние предметы.

Несоблюдение указанных условий вентиляции и температурно-влажностного режима воздуха в помещениях вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие, возможно появление плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, вздутие линолеума, разбухание межкомнатных дверей и т.п.

При этом в случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не относится к дефекту объекта долевого строительства.

ВНИМАНИЕ!

Вентиляция работоспособна только при обеспечении притока воздуха в квартиру. Полностью закрытые окна вызывают разрежение воздуха в квартире, в результате чего вентиляция в квартире перестает функционировать в рабочем режиме. Указанное обстоятельство может привести к появлению конденсата на окнах, отсутствию тяги, появлению подсоса воздуха через входные двери, плинтуса, розетки, уплотнительные резинки в окнах, опрокидыванию воздушного столба в вентиляционном блоке (обратному

притоку воздуха из вентиляционного канала в квартиру, в зимний период - к промерзанию вентиляционного блока).

При необеспечении правообладателем требований по вентиляции вышеуказанные проявления не являются для Застройщика гарантийными.

ВНИМАНИЕ!

В течение первых трех лет эксплуатации в конструкциях вновь построенного многоквартирного жилого дома, особенно после проведения отделочных работ, содержится избыточная влага! Поэтому главной задачей правообладателя нового помещения является ее удаление путем организации достаточной вентиляции и температурно-влажностного режима в помещениях!

Обеспечение требуемого воздухообмена в квартире является обязанностью правообладателя.

Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными нормами.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется клеить «тяжелые» виды обоев, применять красящие составы, исключающие паропроницаемость, в первые три года эксплуатации.

Во время приготовления пищи, стирки белья, влажной уборки, принятия душа, даже во время дыхания в жилом помещении образуется излишняя влажность и загрязненный воздух, которые необходимо удалять через вентиляционные каналы кухни и санузлов. Для нормальной вентиляции необходим приток воздуха в жилое помещение через оконные створки.

В соответствии с требованиями по экономии энергоресурсов в жилом помещении установлены окна с повышенной герметичностью. Окна повышенной герметичности обеспечивают очень плотное запираение, что позволяет сохранить в помещении больше тепла, обеспечить хорошую шумоизоляцию, избавиться от сквозняков.

При закрытых окнах приток воздуха через оконные проемы прекращается. Так как нет поступления свежего воздуха с улицы в помещение и не происходит удаление отработанного воздуха со всей содержащейся в ней влагой, то в жилом помещении нарушается воздухообмен. После накопления влага выпадает в виде конденсата, в первую очередь

на поверхности стекол оконных блоков, в откосах и углах, на поверхности наружных стен.

Чем суше воздух в помещении (т.е. влажность ниже 55%), тем менее вероятно выпадение конденсата.

В случае эксплуатации стеклопакета в условиях отклонения от рекомендованного температурно-влажностного режима на внутренней поверхности допускается временное образование конденсата. Это не относится к дефекту Объекта.

Нормативная работа системы вентиляции и достаточный воздухообмен в жилом помещении обеспечиваются регулярным открыванием окон в режиме проветривания в течение 10-15 минут 3-4 раза в день, а далее постоянным положением ручек открывания створок в режиме инфильтрации (щелевого микропроветривания). Дополнительно рекомендуется проветривать в кухне, в ванной комнате, после приготовления пищи, влажной уборки жилого помещения, стирки и других домашних дел, связанных с использованием большого количества воды.

При режиме «микропроветривание» в большинстве случаев обеспечивается нормальная вентиляция и воздухообмен в жилом помещении.

Для обеспечения рекомендуемых параметров температуры и влажности в помещениях правообладатель обязан:

- обеспечить своевременное обслуживание и исправное состояние системы вентиляции (очистка вентиляционных решеток, фильтров индивидуальных клапанов притока воздуха);
- следить за состоянием оконных, витражных и дверных конструкций, производить их своевременное обслуживание и надлежащий ремонт по мере необходимости. Грязь и мусор, попавшие в запорную арматуру и на уплотнители, могут привести к их повреждению;
- не допускать вмешательства в систему вентиляции и изменения ее проектных характеристик. Объединение вентиляционных каналов из кухонь, уборных, ванных комнат (душевых), совмещенных санузлов, не допускается.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- демонтаж или полное закрытие стеновых каналов существующих клапанов;
- в зимнее время не отапливать помещение более чем 24 часа;
- устанавливать электрические вентиляторы принудительного действия, которые перекрывают вентиляционные каналы и нарушают работу естественной вентиляции;
- заклеивать вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их не по назначению (например, в качестве креплений веревок для просушивания белья);
- использовать электрические плиты для обогрева помещений;
- в первые три года эксплуатации помещения устанавливать вплотную к наружным стенам мебель, особенно в наружных углах. Вешать на наружные стены ковры и картины;
- создавать препятствия для конвекции горячего воздуха от радиатора к окнам (в том числе устанавливать широкие подоконные доски без вентиляционных решеток, размещать большое количество цветов на подоконниках, располагать шторы и гардины, перекрывающие циркуляцию горячего воздуха и т.п.);
- размещать в непосредственной близости от оконных конструкций источники тепла, способные вызвать нагревание ПВХ либо стеклопакетов;
- уменьшать сечение канала при замене вентиляционной решетки.

Присоединение мощных вытяжек к каналам естественной вентиляции может привести к опрокидыванию вентиляции, появлению запахов в соседних квартирах, перетоку воздуха из каналов (обратная тяга, при которой воздух из вентиляционного канала поступает в квартиру).

Вышеперечисленными действиями правообладатель нарушает воздухообмен в своем жилом помещении и в жилых помещениях других правообладателей, чем причиняет вред своему имуществу и здоровью, а также вред имуществу и здоровью третьих лиц.

Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, правообладателю рекомендуется утеплять, а также гидроизолировать трубопроводы. В кухнях и санитарных узлах на верхних двух этажах жилого дома допускается вместо вытяжной решетки установка бытового электровентилятора.

При резких понижениях или повышениих текущей температуры наружного воздуха и при сильных ветрах возможны сбои в работе вентиляционной системы. При постоянной высокой температуре наружного воздуха в летний период также возможны нарушения в работе системы вентиляции.

РЕКОМЕНДУЕТСЯ:

Для осуществления систематического мониторинга уровня влажности в помещениях приобрести гигрометр. При отклонении уровня влажности от нормативного своевременно принимать соответствующие меры по обеспечению поступления воздуха в помещение.

Несоблюдение указанных условий вентиляции и температурно-влажностного режима воздуха в помещениях вызывает увеличение относительной влажности и является причиной возникновения конденсата. Как следствие, возможно появление плесени на поверхности откосов и наружных стен, отслоение обоев и шпаклевочного слоя, вздутие ламината, разбухание межкомнатных дверей и т.п.

При необеспечении правообладателем требований по вентиляции, вышеуказанные проявления не являются для Застройщика гарантийными.

В случае невозможности обеспечения регулярного открывания окон правообладателю необходимо установить дополнительно встраиваемые в оконную или иную конструкцию устройства, регулирующие температурно-влажностный режим в помещении.

Вентиляционная система работает в проектном режиме при условии соблюдения всеми правообладателями условий:

- регулярное проветривание в соответствии с Инструкцией по эксплуатации;
- соблюдение требований, предъявляемых к предотвращению образования конденсата;
- соблюдение правообладателями изначального проектного решения вентиляционной системы по дому.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

Производить проверку работы вентиляции по отклонению пламени горячей свечи.

Проверка производится специальным прибором проверки работы вентиляции.

При монтаже **системы кондиционирования** в помещениях запрещается устанавливать наружные устройства сплит-системы на открытых участках фасада здания. Размещение внешнего блока возможно на застекленном балконе с обязательным соблюдением следующих условий:

- монтаж сплит-системы производить силами специализированной организации, имеющей лицензию на оказание подобных услуг;
- монтаж наружного блока производить по наружной стене здания, выходящей на балкон, на простенке большей ширины;
- вокруг внешнего блока должно быть достаточно свободного пространства для эффективного теплообмена;
- при работающем кондиционере обязательно должна быть открыта створка остекления;
- выполнить мероприятия по снижению вибрации оборудования (установка специальных амортизаторов);
- отверстие в стене после укладки фреонового трубопровода, электрического кабеля и дренажного шланга заполнить теплоизолятором;
- вывод конденсата наружу, за остекление балкона, недопустим.

5. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

5.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров. Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, заклеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.

Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, плиток, утюгов и т.п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройника, т.к. возможна перегрузка электропроводки и замыкание.

Запрещается закреплять провода на водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.

Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами, ветками деревьев и кровлями строений.

Удлинители предназначены для кратковременного подключения бытовой техники, после использования их следует отключать от розетки.

Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги. Необходимо пользоваться только сертифицированным электрооборудованием.

Необходимо помнить, что предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.

Признаки неисправности электропроводки:

- горячие электрические вилки или розетки;
- сильный нагрев электропровода во время работы электротехники;
- звук потрескивания в розетках;
- искрение;
- запах горячей резины, пластмассы;
- следы копоти на вилках и розетках;
- потемнение оплеток электропроводов;
- уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.

Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых.

Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками.

Нагревательные приборы до их включения должны быть установлены на подставки из негорючих материалов.

Запрещается оставлять включенные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные нагревательные приборы: электрочайники, кипятильники, паяльники и электроплитки.

Запрещается пользоваться электроприборами с открытыми спиралями во взрывоопасных зонах (например, в местах хранения и использования бензина, препаратов в аэрозольных упаковках).

Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.

Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.

Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы. Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра.

При эксплуатации телевизора необходимо выполнять следующие требования:

- при установке телевизора обязательно предусмотрите возможность быстрого и безопасного отключения его вилки от розетки; не устанавливайте его вплотную к легкогорючим материалам (тюль, занавески, гардины и пр.);
- уходя из дома, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», т.к. этот режим не является пожаробезопасным. Нужно полностью обесточить прибор (см. предыдущий пункт).

Запрещается разводить открытый огонь в жилых и нежилых помещениях, на балконах и террасах, а также в местах общего пользования многоквартирного дома!

5.2. Правила поведения людей при пожаре

При эвакуации из многоквартирного дома в случае возникновения загорания необходимо знать особенности распространения горения в подобных сооружениях. Пожары в многоквартирных зданиях характеризуются быстрым распространением огня снизу вверх по горючим предметам и внутренней отделке коридоров и помещений, а также через оконные проемы. Основными путями распространения огня и дыма являются лестничные клетки, каналы для различных коммуникаций, неплотности в перекрытиях.

Анализ пожаров, а также натурные испытания по изучению скорости и характера задымления показывают, что скорость движения дыма в лестничной клетке составляет 7-8 м/мин.

При возникновении пожара на одном из нижних этажей уже через 5-6 мин. задымление распространяется по всей высоте лестничной клетки, и уровень задымления таков, что находиться в лестничной клетке без средств индивидуальной защиты органов дыхания невозможно. Одновременно

происходит задымление помещений верхних этажей, особенно расположенных с подветренной стороны. Ухудшение видимости, паника, токсичное воздействие продуктов горения могут привести к гибели людей. Нагретые продукты горения, поступая в лестничную клетку, повышают температуру воздуха. Установлено, что уже на 5-й минуте от начала пожара температура в лестничной клетке, примыкающей к месту пожара, достигает 120-140 °С, что значительно превышает предельно допустимое значение для человека (60 °С).

По высоте лестничной клетки в пределах двух-трех этажей от того уровня, где возник пожар, создается как бы тепловая подушка с температурой 100-150 °С, преодолеть которую без средств индивидуальной защиты невозможно.

При отсутствии горизонтальных преград на фасаде здания пламя из оконного проема через 15-20 мин. от начала пожара в помещении может распространиться вверх по балконам, оконным переплетам, воспламеняя горючие элементы строительных конструкций и предметы обстановки в помещениях выше расположенного этажа.

ВНИМАНИЕ!

Каждый правообладатель помещений должен знать основы пожарной защиты здания и действия при возникновении пожара.

Главную опасность при пожаре представляет дым, который может быстро распространиться на верхние этажи.

В случаях, когда выход из жилого помещения невозможен вследствие высокой температуры или сильного задымления, выйдите на балкон, встаньте в простенок (не стойте в дверном или оконном проеме) и зовите на помощь.

Основной путь эвакуации людей из здания - незадымляемые лестничные клетки, имеющие непосредственный выход наружу.

При задымлении здания необходимо:

при невозможности покинуть помещение - закрыться в помещении, заложить щели в дверях влажными тряпками;

в случае поступления дыма в помещение - выйти на балкон, прикрыв за собой балконную дверь; ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.

При пожаре на балконе необходимо:

- позвонить в пожарную охрану;
- тушить загорание любыми подручными средствами, т.к. огонь в подобных случаях быстро распространяется в помещения верхних этажей;
- если справиться с загоранием не удалось, закрыть балконную дверь и покинуть помещение, закрыв дверь в подъезд.

Необходимо помнить, что угарный газ (СО) является наиболее опасным из летучих компонентов продуктов горения, выделяющихся при термическом разложении любых органических материалов. СО распространяется вместе с дымом и не оседает (не адсорбируется) на стенах и окружающих предметах, практически не поглощается (не абсорбируется) водой. Отравление угарным газом возможно даже в тех помещениях, которые находятся довольно далеко от места горения. При защите от СО, так же как и от СО₂, нельзя надеяться на респиратор или слой влажной ткани, как рекомендуют довольно часто. Толстый слой влажной ткани (например, махровое полотенце) успешно задерживает частицы дыма и поглощает агрессивные вещества, такие как альдегиды, оксиды серы и азота, кислотные и щелочные пары (гапогеноводороды, аммиак и др.), но для защиты от СО требуются специальные средства защиты.

Что делать при пожаре:

СПАСАЙТЕ тех, кому угрожает непосредственная опасность.

ОБЕСТОЧЬТЕ помещение.

ЗАКРОЙТЕ дверь в помещение и на балкон, чтобы предотвратить тягу из подъезда.

ЗАКРОЙТЕ все окна в помещении.

ПОТУШИТЕ источник возгорания самостоятельно, если это возможно.

ПОКИНЬТЕ помещение. Спускайтесь вниз по лестнице.

ПРЕДУПРЕДИТЕ других правообладателей, крикните или позвоните в дверь. Позвоните по номеру 112 и сообщите о пожаре, звоните только из безопасного места.

5.3. Меры профилактики пожаробезопасности

Контролируйте, чтобы осветительные приборы не соприкасались с легковоспламеняющимися материалами.

Выключайте бытовую технику (кофеварку, чайник и пр.) из розетки, если не пользуетесь этой техникой.

Не оставляйте работающую стиральную и посудомоечную машину без присмотра.

Ставьте бытовые электроприборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон.

Несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника.

Не разводите в помещениях и местах общего пользования открытый огонь.

ВНИМАНИЕ!

Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в помещениях, т.к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы

пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности.

Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования.

Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на балкон. Запрещается отделка балконов изнутри сгораемыми материалами и загромождение балконов сгораемыми предметами.

6. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Правообладатели помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

содержать в чистоте и порядке жилые (нежилые) и подсобные помещения, балконы;
соблюдать чистоту и порядок в подъезде, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
своевременно производить текущий ремонт жилых (нежилых) и подсобных помещений.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

При производстве ремонтных работ складировать строительный мусор на лестничной клетке, в холлах и на дворовой территории.

Выставлять мешки с бытовым мусором на лестничную клетку и у ствола мусоропровода, выносить бытовые отходы необходимо в контейнер для сбора мусора.

Общие рекомендации:

Если на балконах посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения балкона и нижерасположенных балконов, 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 жилых помещениях допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах животных, птиц и пчел запрещается.

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

Парковка автотранспорта на газонах запрещена.

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 помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия использования другими помещениями.

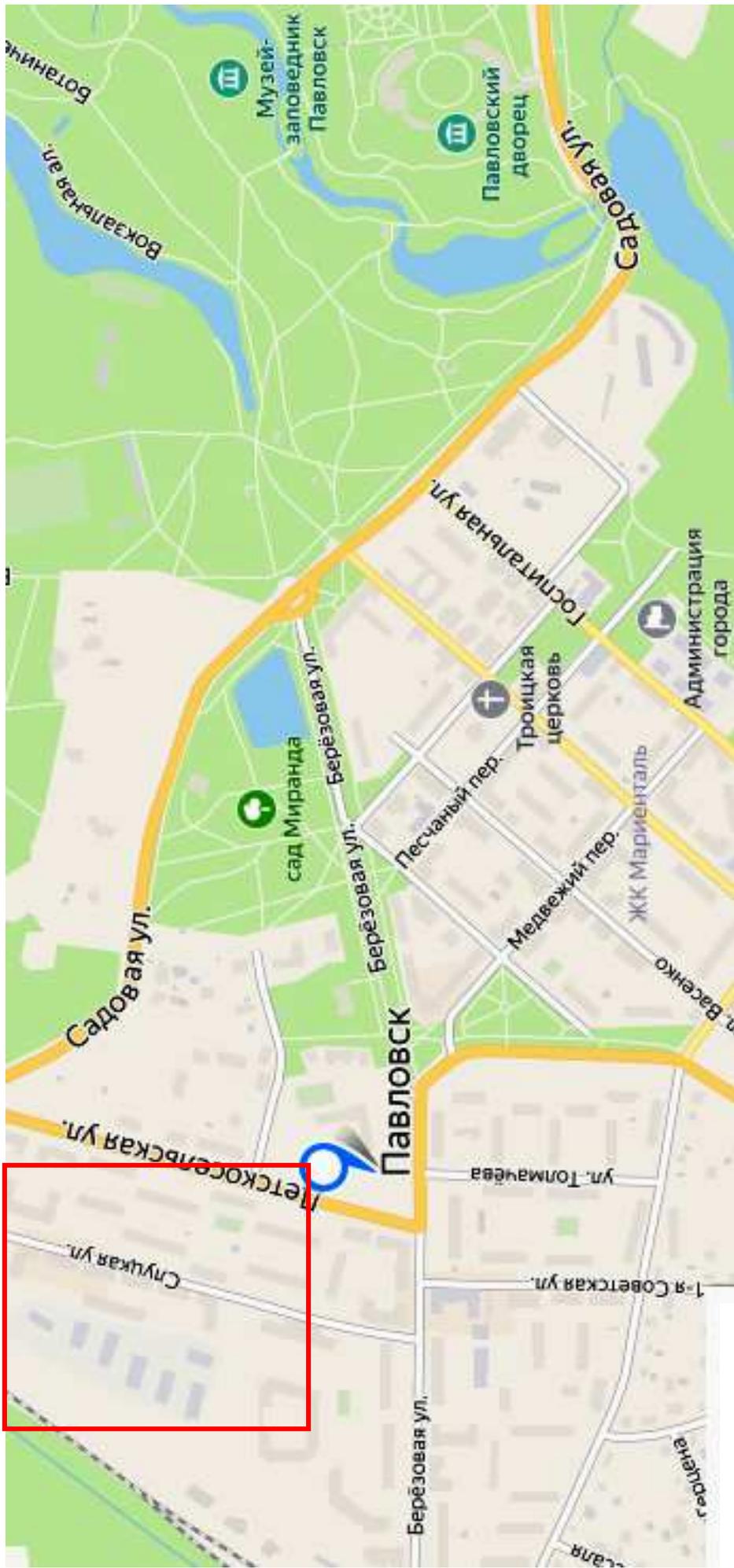
7. ГАРАНТИЙНЫЕ СРОКИ

№	Наименование оборудования	Гарантийный срок
1	Сантехника керамическая (унитазы, бачки, раковины)	3 года
2	Сиденья и крышки унитазов	2 года
3	Гибкая манжета для подключения унитаза	1 год
4	Спускная арматура унитаза	1 год
5	Гибкая подводка для присоединения унитаза к системе холодного водоснабжения	1 год
6	Сифоны для раковин и ванной	1 год
7	Смесители	3 года
8	Шланги, души	2 года
9	Арматура сливная, гибкие подводки	1 год
10	Резиновые прокладки, сальники, манжеты, мембраны, запорные кольца	1 год
11	Запорная арматура, краны, регуляторы давления, регуляторы температуры	1 год
12	Радиаторы отопления	3 года
13	Счетчики воды	В соответствии с паспортом, но не более трех лет
14	Акриловая ванна	18 месяцев
15	Вытяжные вентиляторы	3 года
16	Межкомнатные двери	1 год
17	Входные двери, замки	1 год
18	Линолеум	5 лет
19	Керамическая плитка	5 лет
20	Ламинат	5 лет

- Места установки велосипедов
- Спортплощадка
- Детская площадка
- Диспетчерская
- Накопительные заглубленные емкости для сбора ТБО



План жилого комплекса со схемой движения



ПЛАН
части города
Павловска

