

СОДЕРЖАНИЕ

1	Общие положения	2
2	Конструктивные решения	2
3	Особенности эксплуатации здания	3
4	Санитарно-эпидемиологические требования	4
5	Основные параметры микроклимата	5
6	Инструкция по эксплуатации оконных блоков из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами	6
7	Инструкция по эксплуатации входных стальных дверей.	9
8	Сведения об инженерных системах в квартирах	10
9	Переоборудование и перепланировка квартир	15
10	Требование пожарной безопасности	17
11	Гарантийные обязательства	17

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящее руководство по эксплуатации квартир и совместно используемого имущества в жилых многоквартирных домах КПД не противоречит действующему законодательству Республики Беларусь и предназначено для информирования заказчика, эксплуатационных служб и собственников квартир об особенностях устройства и правилах эксплуатации жилого фонда.

Обращаем Ваше внимание, что:

- Организация (ЖЭУ, ТС и т.п.), привлеченная собственниками для эксплуатации, несет ответственность за сохранность имущества, надлежащую эксплуатацию и обслуживание здания в соответствии с заключенным договором.
- Обслуживающая организация по каждому дому должна заключить договор на аварийно-техническое обслуживание зданий.
- Собственник жилых помещений несет ответственность за эксплуатацию помещений, конструкций, инженерных систем и оборудования в его квартире. Эксплуатацию, обслуживание и ремонт внутри квартиры собственник производит **за свой счет** (ст.97 Жилищного Кодекса Республики Беларусь от 28.08.2012г №428-З, «Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений» (утв.Постановление Совета министров Республики Беларусь от 21.05.2013 №399).

Собственник обязан поддерживать помещения, конструкции, инженерные системы и оборудование в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с законодательством РБ граждане, юридические лица обязаны выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе осуществлять техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Техническая эксплуатация и техническое обслуживание жилых зданий должно выполняться в соответствии с ТКП 45-1.04-305-2016, Постановлениями Министерства жилищно-коммунального хозяйства РБ №12 от 20.05.2013 г. и другими действующими законодательными актами по организации технической эксплуатации зданий.

Собственники обязаны допускать в занимаемое ими помещение работников эксплуатирующей организации, представителей застройщика и представителей собственника здания (товарищества собственников) для технического и санитарного осмотра состояния жилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений. В случае необходимости разрешать проводить ремонтные работы и устранять аварии.

2. КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ

Конструктивная схема здания решена с несущими продольными и поперечными стенами с опиранием плит перекрытия по четырём сторонам на несущие продольные и поперечные стены (наружные и внутренние).

Прочность и устойчивость здания с несущими стенами и перекрытиями обеспечивается их совместной работой.

Все сборные бетонные и железобетонные изделия изготавливаются в заводских условиях. Соединение сборных элементов конструкций осуществляется при помощи сварки закладных деталей.

В здании запроектировано техническое подполье и холодный чердак с выводом системы вентиляции на кровлю.

Лоджии выполнены из сборных железобетонных конструкций.

Лоджии не являются жилым помещением, а остекление лоджий является архитектурным обликом жилого дома и данное их применение не означает исключение попадания влаги на лоджию, так как в элементах ограждения лоджий предусмотрены конструктивные отверстия для нормального воздухообмена в помещениях.

3. ОСОБЕННОСТИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ

Техническая эксплуатация здания осуществляется с целью его эксплуатационной надежности в течение всего периода использования по назначению.

Здание должно эксплуатироваться в предусмотренных проектной документацией пределах нагрузок, параметрах микроклимата помещений.

При обнаружении в конструкциях малозначительных дефектов должно быть организовано постоянное наблюдение за их изменением, выяснены причины возникновения, степень опасности для дальнейшей эксплуатации здания и определены сроки устранения. При обнаружении значительных и/или критических дефектов следует провести обследование элементов здания силами специализированной организации, имеющей на это право.

Организации, эксплуатирующие здание, должны обеспечить нормативные параметры микроклимата (температуру воздуха, относительную влажность) и воздухообмен в незаселенных квартирах и технических помещениях согласно ГОСТ 30494-2011.

При эксплуатации здания не допускается без проектной документации, разработанной и утвержденной в установленном порядке, и без согласования со службой технической эксплуатации производить:

- изменение объемно-планировочных решений и внешнего облика здания;
- изменение конструктивных схем каркаса здания в целом или его отдельных частей;
- изменение планировки и благоустройства прилегающей к зданию территории;
- пристройку или возведение на покрытии здания других объектов (в том числе и временных);
- изменение схемы работы несущих конструкций здания или его частей, замену их другими элементами или устройство новых конструкций;
- изменение проектных решений ограждающих конструкций и их элементов (стен, ворот, окон, дверей, фонарей, покрытий и кровель и т. п.);
- отрывку котлованов и другие земляные работы;
- выемку грунта в подвальных помещениях с целью увеличения их высоты или устройство новых фундаментов вблизи стен (фундаментов) без исследования грунтов;
- крепление к зданию (конструкции) элементов других рядом расположенных (возводимых) объектов;

- устройство в элементах здания новых проемов, отверстий, надрезов, ослабляющих сечение элементов, крепление к ним новых элементов;
- заделку оконных и дверных проемов;
- замену или модернизацию инженерного оборудования и изменение схем их размещения;
- изменение конструкций или схем размещения инженерных коммуникаций;
- установку, подвеску или крепление иным способом (в том числе и временное) к конструкциям здания не предусмотренного проектом оборудования, трубопроводов, подъемно-транспортных и других устройств;
- использование конструкций и их элементов в качестве якорей, оттяжек, упоров для подвески талей и других механизмов.

Здание необходимо защищать от неравномерных деформаций оснований фундаментов путем защиты их от увлажнения и промерзания, обеспечения: исправного состояния температурных, осадочных швов, систематического контроля за осадкой оснований и соответствующего их укрепления в необходимых случаях.

Контроль за техническим состоянием здания должен осуществляться его собственником (эксплуатирующая организация) или службой технической эксплуатации путем проведения плановых и внеплановых (внеочередных) технических осмотров. Плановые осмотры должны проводиться 2 раза в год, весной и осенью, с составлением соответствующих актов в соответствии с требованиями ТКП 45-1.04-305-2016 (п.п.5.1-5.5).

4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Собственники, при эксплуатации квартир, должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире;
- поддерживать параметры микроклимата в помещениях согласно ГОСТ 30494;
- не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы;
- не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- не допускается в первые два года эксплуатации располагать мебель к торцевым наружным стенам (для обеспечения достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен. В дальнейшем рекомендуем оставлять зазор между стенами и мебелью не менее 5 см.
- не рекомендуется выполнять в первые два года натяжные потолки из синтетических материалов во избежание образования плесени на плитах перекрытия.

5. ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ МИКРОКЛИМАТА

Согласно ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» в жилом доме должны соблюдаться параметры микроклимата в соответствии с таблицей 1

Таблица 1. Параметры микроклимата

Наименование помещений	Температура воздуха, °С		Относительная влажность, %	
	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая
	Теплый период			
Жилые комнаты	22÷25	20÷28	60÷30	65
	Холодный период			
Жилые комнаты	20÷22	18÷24	45÷30	60
Кухня и туалет	19÷21	18÷26	Н.н	Н.н
Ванная	24÷26	18÷26	Н.н	Н.н
Межквартирный коридор	18÷20	16÷22	45÷30	60
Лестничная клетка	16÷18	14÷20	Н.н	Н.н
Кладовая	16÷18	12÷22	Н.н	Н.н
Примечание: Н.н - не нормируется				

В настоящее время при строительстве жилых домов применяются современные окна со стеклопакетами, обладающие улучшенными тепло-, шумо- и воздухоизоляционными свойствами. Одной из конструктивных особенностей этих окон является герметичность примыкания полностью закрытых створок к оконной коробке, препятствующая воздухообмену между помещениями и внешним атмосферным пространством.

Герметично закрытые окна приводят к повышению относительной влажности воздуха в квартире, где источниками влаги служат такие факторы, как приготовление пищи, стирка и сушка белья, влажная уборка, наличие аквариумов, комнатных растений, людей. Повышенная относительная влажность воздуха (при нормируемой 45%) в холодное время года приводит к выпадению конденсата (водяного пара из воздуха) на поверхности окон, стен, потолков, их увлажнению и созданию благоприятной среды для образования грибков и плесени.

А также, связи с тем, что в конструкциях квартир вновь введенных домов присутствует большое количество строительной влаги, в отопительный сезон в первые 1-2 года эксплуатации могут возникнуть отклонения от нормативного температурно-влажностного режима помещений.

Для приведения в норму и поддержания оптимального температурно-влажностного режима в помещениях рекомендуется выполнять следующие мероприятия:

- В течение одного-двух лет с начала эксплуатации здания обеспечить повышенный отпуск тепла на здание, что позволит повысить температуру в помещениях.

Это даст возможность жильцам проводить вентиляцию помещений квартиры в достаточном объеме (нормативный воздухообмен $3\text{ м}^3/\text{час}$ на 1 м^2 площади жилых комнат ТКП 45-3.02-324-2018), без снижения температуры внутреннего воздуха ниже $+18^\circ\text{C}$, поскольку именно нагрев этого количества воздуха предусмотрен при определении мощности отопительной системы согласно ТКП 45-3.02-324-2018, приложение Г.

- Постоянно круглосуточно содержать оконные блоки в положении «инфильтрация». Единственным критерием длительности такого положения окон служат температура внутреннего воздуха не ниже $+18^\circ\text{C}$, а также косой дождь/снег с ветром.

- Не менее 2-х раз (утром и вечером) проводить интенсивное проветривание всех помещений квартиры путем наклона поворотно-откидной створки оконных блоков.

- Проводить интенсивное проветривание санузла и квартиры в целом после приема ванны, душа, открытой стирки, во время сушки белья, кипячения большого объема воды и т.д.

6. ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОКОННЫХ БЛОКОВ И ДВЕРЕЙ БАЛКОННЫХ ИЗ ПОЛИВИНИЛХЛОРИДНЫХ ПРОФИЛЕЙ С ДВУХКАМЕРНЫМИ СТЕКЛОПАКЕТАМИ

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

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

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

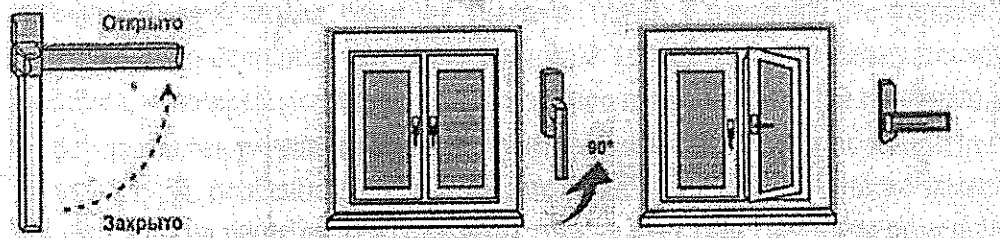


Рис.1

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

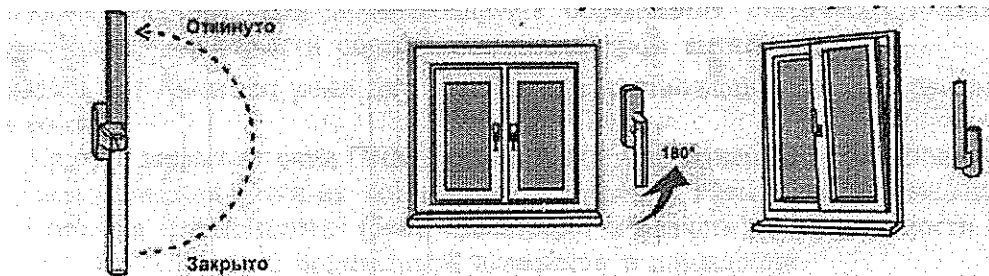


Рис.2

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

5. Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3) При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна сверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).

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

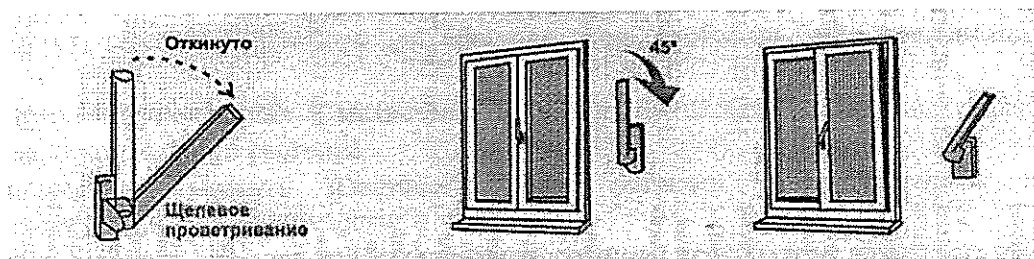


Рис.3

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

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

Рекомендации собственнику по эксплуатации окон из ПВХ:

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

- осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.

- очищать механизмы окон от пыли и грязи. Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол, не повреждающим антикоррозийное покрытие деталей приборов.

- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей специалистами за счет собственника помещения.

- очищать от грязи мыльным раствором и протирать специальными средствами (силиконовыми аэрозольными смазками; глицерином, разбавленным или концентрированным; силиконовыми бесцветными губками) резиновые уплотнители на створках окон.

- очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.

- очищать от грязи не реже двух раз в год водоотводящие каналы, расположенные в нижней части рамы.

В помещениях, в которых эксплуатируются окна и балконные двери, должны быть соблюдены следующие параметры микроклимата:

- относительная влажность воздуха в теплый период года: 30% – 60%;
- относительная влажность воздуха в холодный период года: 30% – 45%;
- температура воздуха: 18°C – 22°C.

Примечание: При более высокой влажности воздуха в помещении и/или температуре наружного воздуха ниже 20°C возможно временное образование конденсата на внутренней поверхности стеклопакета.

Во избежание запотевания стекол и образования конденсата на поверхности окна, в том числе: на стеклах, штапиках и подоконнике при повышенной температуре и влажности воздуха в помещении рекомендуется не реже чем 3 раза в день проветривать помещение, открывая створки настежь на 10-15 мин. В холодный период года при температуре воздуха ниже 5°C створки рекомендуется открывать настежь 3 раза в день с продолжительностью проветривания от 3 до 5 мин.

Внимание:

- *Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, с целью предупреждения конденсации влаги на окне.

- Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора и т.д.

- Не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.

- Не допускается самостоятельно (неквалифицированным персоналом) проводить ремонт оконных и дверных блоков.
- Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.
- Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.
- Регулировка фурнитуры производится за счет собственника соответствующими специалистами.

Изготовитель окон не несет ответственности за качество работы изделия в случае его неправильной эксплуатации и ухода.

Гарантийный срок – 5 лет согласно СТБ 1108-2017.

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения приведены в таблице 2.

Таблица 2.

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки, возникающие в процессе эксплуатации	Приподнять находящуюся под ней планку, повернуть ее и затянуть винты
Верхняя петля вышла из зацепления	Неправильный порядок открывания поворотно-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение "Створка откинута"
Тугой поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим
	Фурнитура не смазана	Смазывать фурнитуру
Продувание	Неплотный прижим	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима
		Смазать резиновый уплотнитель
Образование конденсата	Повышенная влажность	Проветривать помещения
	Низкая температура воздуха в помещении	Соблюдение температуры в помещениях не ниже +18° С
	Отсутствие достаточного воздухообмена	Проверить соблюдение собственником проектного решения вентиляции
	Перекрыт приток теплого воздуха	Не заставлять подоконники цветами, не завешивать окна тяжелыми шторами (*см.стр.8)

7. ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ВХОДНЫХ СТАЛЬНЫХ ДВЕРЕЙ.

Входная стальная дверь относится к изделиям нормальной влагостойкости и предназначена для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35°С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

Рекомендации по эксплуатации:

- Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение (МДФ) конструкции дверного полотна.
- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо один раз в год смазывать маслом для швейных машин.
- Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.
- Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.
- При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их, следует защитить от попадания отделочных материалов.
- Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.
- Запрещается эксплуатировать дверь с неисправными замками, запрещается вскрывать внутреннюю зашивку полотна и самостоятельно регулировать ригельную систему, производить любые виды ремонта в течении гарантийного срока. Не допускается закрытие полотна изделия при выдвинутых ригелях замка (замок в положении «закрыто»),
- Во время открывания изделия нажимать на ручку, следует, только убедившись, что замок находится в открытом состоянии.
- При закрытии замка не рекомендуется дергать ручку для проверки закрытия изделия. В противном случае из-за наличия уплотнительных резинок происходит смещение защелки замка в раме изделия и, как результат, увеличивается усилие на ключ при открытии замка. Эти действия могут вызвать поломку запорных элементов замка. Для увеличения сроков эксплуатации ручек рекомендуется не реже одного раза в 6 месяцев подкручивать крепежные винты.
- Регулировка фурнитуры производится за счет собственника и только соответствующими специалистами.

Гарантийный срок на замки – 12 месяцев, согласно паспорта изготовителя.

Гарантийный срок на дверные блоки – 24 месяца со дня отгрузки потребителю, согласно СТБ 2433-2015.

8. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ В КВАРТИРАХ

8.1 Системы вентиляции

Система вентиляции жилого дома запроектирована естественная по схеме: приток в жилые помещения - неорганизованный, через открывающиеся створки окна, вытяжка через вентиляционные отверстия вентблоков, расположенных в кухнях и санузлах, из расчета $3\text{ м}^3/\text{ч}$ на 1 м^2 жилой площади.

Системы вентиляции с естественным побуждением должны обеспечивать воздухообмен в помещениях зданий в соответствии с разработанной проектной документацией.

В летнее время, при температуре окружающей среды выше, чем в квартире, движение воздушных потоков останавливается и приточно-вытяжная вентиляция перестаёт работать.

Для нормального воздухообмена в квартире должен соблюдаться ряд обязательных условий:

- **Оконные блоки должны постоянно находиться в положении «инfiltrация» (ручка под углом 45°) для обеспечения притока свежего воздуха.** Единственным критерием длительности такого положения окон служат температура внутреннего воздуха ниже +18°C, а также косой дождь с ветром. В случае отсутствия притока воздуха, естественная вентиляция не работает по правильной схеме. При этом возможно «опрокидывание» тяги и кольцевой кругооборот по схеме вентблок санузла - вентблок кухни.

- Все внутренние дверные блоки должны быть без порогов с зазором не менее: 20-40мм между полом и полотном двери, кроме дверей санузла.

- Двери санузла (туалет, ванная) должны быть с приточными отверстиями внизу полотна площадью не менее 200 см². Это необходимо для обеспечения циркуляции воздуха по всем помещениям квартиры.

- Запрещается устанавливать электровентиляторы и подключать вытяжные устройства от кухонных плит к вентблокам с общим сборным вентканалом и каналами спутниками в санузлах и кухнях квартир.

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

- Не следует выполнять глухое остекление лоджий и эксплуатировать ее в закрытом состоянии.

- Пылеуборку и дезинфекцию вентиляционных каналов следует производить не реже 1 раза в три года.

Характерные нарушения, выявляемые в процессе эксплуатации системы вентиляции, приведены в таблице 3.

Таблица 3.

№ п/п	Нарушение	Возможные негативные последствия	Способ устранения
1	Систематическое несоблюдение параметров по поставке теплоносителя в систему отопления	Недостаточное проветривание вследствие низкой температуры воздуха в помещениях	Принять меры через эксплуатирующую организацию по соблюдению графика
2	Недостаточное проветривание, постоянно плотно закрытые окна в квартире, в т.ч. закрытое остекление на лоджии	Отсутствие притока свежего воздуха и, как следствие, отсутствие вытяжки, «опрокидывание» тяги	Провести интенсивное проветривание и установить все оконные блоки в положение «инfiltrации»
3	Влажность внутреннего воздуха выше 60%	Образование конденсата на оконных блоках, лед в зоне нижней петли, грибок, плесень в углах помещений	Путем проветривания достичь оптимальной влажности 45-30%. Механически удалить конденсат, грибок, места плесени обработать раствором медного купороса

4	Кольцевой кругооборот воздуха: приток через вентблок в туалете, вытяжка через вентблок в кухне или наоборот	Охлаждение поверхности вентблока в туалете в зимнее время, выпадение и замерзание конденсата на вентблоке	Временно закрыть вентрешетку в туалете, окна в помещениях квартиры установить в положение «инфильтрация». Рекомендовать тоже сделать соседям снизу
5	Отсутствие приточного отверстия в полотне дверей туалета, порог в дверях на кухне	Не работает вытяжка в туалете даже при открытых окнах на кухне	Удалить порог, выполнить в дверях туалета приточные отверстия в нижней зоне полотна
6	Врезка воздуховода от вытяжки над газовой плитой в приточное отверстие кухонного вентблока	Недостаточная естественная вентиляция на кухне. Нагнетание воздуха в соседние по вертикали квартиры при работе вытяжки	Отсоединить воздуховод от вентблока
7	Замена жильцом естественной вентиляции на принудительную путем установки в вентблоки электровентиляторов	Недостаточная вентиляция помещений вследствие отсутствия естественной. Нагнетание вытяжки воздуха в соседние по вертикали квартиры при включении электровентиляторов	Снять вентиляторы и установить вентрешетки
8	Засорение вентрешеток	Недостаточная естественная вентиляция	Снять вентрешетки, прочистить и промыть их водой. Установить вентрешетки обратно.

Обнаруженные неисправности должны оперативно устраняться эксплуатирующей организацией.

8.2 Отопление.

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

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов могут быть установлены терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора (и т.о. повышать или понижать температуру воздуха в помещении).

От момента окончания отопительного сезона, до момента его начала головка терморегулятора должна быть вывернута в положение соответствующее максимальной температуре. При проведении залпового проветривания (залповое проветривание – тип проветривания при котором окно полностью открывается на период около 10 минут) головка терморегулятора должна быть установлена в положение соответствующее минимальной температуре.

Рекомендации собственникам по эксплуатации:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не допускается закрывать отопительные приборы и осуществлять сушку белья на них;

- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 18°C.
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
- Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов **без специального разрешения** организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке.
- Не допускается выполнять сверление отверстий в местах прохода трубопроводов в полах квартир в домах с горизонтальной разводкой системы отопления

8.3 Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Поквартирное обеспечение горячей водой осуществляется от водоподогревателя в ИТП, расположенного в техническом подполье здания.

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

Внутренняя сеть канализации в квартире выполнена стояками в санузлах (либо стояками в санузлах и кухнях в зависимости от планировки) и горизонтальной разводкой к санитарным приборам, легко доступной для обслуживания. Прочистка канализационной сети в случае засора стояков производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны.

Рекомендации собственникам по эксплуатации:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины, мойки на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- Для чистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- Не допускается красить полиэтиленовые трубы;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, консервированные продукты, песок, строительный мусор, тряпки и другие предметы;
- Не допускается использовать чистящие средства, содержащие абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;

- Запрещается снятие пломбы на приборах учета расхода воды (снятие пломбы возможно работником Водоканала в случае необходимости проведения ремонтно-профилактических работ) и выполнение несанкционированных работ по изменению показаний счетчика.

Ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое обслуживание, не реже 2-х раз в год для предотвращения аварийных ситуаций.

8.4 Электроосвещение, электрооборудование

Для обеспечения электроэнергией квартир на лестничных клетках в нишах электропанелей установлены этажные щиты со счетчиками электронного типа.

В этажном щитке установлены автоматические выключатели типа ВА 47-29с $I_p=16A$. На розеточную сеть санузла предусмотрена установка дифференциального выключателя АД 12 16А (УЗО – устройство защитного отключения), находящегося в электрощитках на лестничной клетке для каждой квартиры.

Электрический ток подается в квартиру при установке рукоятки управления дифавтоматом в положение «ВКЛ». Ввод в квартиру выполняется от этажного щитка, в соответствии с проектом, кабелем типа ВВГП.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется главная заземляющая шина ВРУ.

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов. Для этого в санузлах устанавливается эквипотенциальный клемник заземления, на который сводятся металлические проводники от металлических корпусов ванн, труб водопровода.

Рекомендации собственнику по эксплуатации:

В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов в розетках, в местах крепления осветительных приборов и выключателей. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса электроарматуры (розетка, выключатели, клемные колодки и т.п.), последние должны заменяться новыми.

Внимание:

Обслуживание действующих электроустановок, проведение ремонтных, монтажных работ и оперативных переключений должно производиться специально подготовленным электротехническим персоналом ТС или ЖЭУ (кроме квартир), имеющим группу по электробезопасности III и выше. В квартирах ремонт электрооборудования и электромонтажные работы выполняются квалифицированным специалистом (электриком) за счет собственника.

Электропроводка в квартирах выполнена в электроканалах конструкций (стена, перегородка, плита перекрытия) в соответствии с рабочими чертежами.

Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, производить замену ламп, монтаж/демонтаж люстр и другой электрической продукции при включенном электропитании в сеть.

8.5 Лифтовое оборудование

Для правильной эксплуатации лифта, обеспечивающей его бесперебойную работу необходимо:

- постоянное содержание лифта в исправном состоянии за счет надлежащего контроля обслуживания, технического контроля и ремонта в соответствии с действующими правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов;
- допускать к работе лифтерами, диспетчерами, лифтерами-обходчиками лиц, имеющих удостоверение о прохождении курса обучения и сдаче экзамена;
- содержать двери машинного помещения лифта постоянно надежно запертыми;
- не допускать хранения в машинном помещении каких-либо посторонних предметов или материалов;
- обеспечить свободные проходы к дверям машинного помещения;
- обеспечить в зимнее время температуру воздуха в шахте лифта и машинном помещении не ниже $+5^{\circ}\text{C}$;
- обеспечить нормальную освещенность площадок перед каждой дверью в лифт в любое время суток;
- своевременно производить ремонт строительных конструкций лифта специализированными организациями, имеющими на это право;
- не допускать захламления прямков шахт;
- следить за исправностью освещения, вентиляции, отопления и содержания в сухом состоянии машинного помещения.

Подлежит постоянному хранению в жилищно-эксплуатационной организации технический паспорт для каждого лифта со следующими данными:

- полная техническая характеристика лифта;
- установочные чертежи лифта;
- принципиальная схема управления лифта, включая цепи сигнализации и диспетчеризации;
- сведения о лицах, ответственных за состояние и безопасную эксплуатацию лифта;
- текущие записи о всех ремонтах, замене узлов и механизмов;
- записи о периодических освидетельствованиях лифтов.

Технический надзор за лифтами, а также производство ремонтных работ могут быть переданы жилищно-эксплуатационной организацией на договорных началах специализированной организации.

9. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР.

Переустройство и (или) перепланировку в квартире дольщик может производить только после регистрации права собственности на объект долевого строительства и в соответствии со ст.17 Жилищного Кодекса Республики Беларусь от 28.08.2012г №428-3, «Положением об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки» (утв. Постановление Совмина Республики Беларусь от 16.05.2013 №384).

В соответствии с Положением о порядке переустройства и (или) перепланировки, утвержденного Постановлением Совмина Республики Беларусь от 16 мая 2013 г. № 384:

- перепланировка – изменение планировочных решений жилого и (или) нежилого помещений в процессе выполнения ремонтно-строительных работ;

- переустройство – изменение инженерных систем (демонтаж, установка, замена или перенос инженерных сетей, электрического, санитарно-технического или иного оборудования) в жилом и (или) нежилом помещениях и (или) конструктивных элементов в процессе выполнения ремонтно-строительных работ.

К работам по переустройству и (или) перепланировке относятся:

- замена или перенос систем газоснабжения, центрального отопления, мусороудаления, газоудаления;

- устройство гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции;

- изменения в несущих конструкциях;

- изменение площади, количества жилых комнат и подсобных помещений в квартире за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;

- изменение площади и количества помещений в изолированных нежилых помещениях за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;

- устройство, увеличение проемов в ненесущих стенах и перегородках.

Иные работы не являются работами по переустройству и (или) перепланировке.

Запрещаются переустройство и (или) перепланировка:

- с нарушением строительных, противопожарных, санитарно-эпидемиологических требований, законодательства об охране историко-культурного наследия, архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;

- приводящие к снижению несущей способности грунтов оснований фундаментов, конструкций фундаментов, колонн, стен, балок, перекрытий, опор, кровель, а также нарушению гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции, био- и огнестойкости несущих и ограждающих конструкций;

- влекущие за собой нарушение режима работы систем дымо- и газоудаления, а также нарушение и ухудшение параметров работы инженерно-технического оборудования дома или отдельных помещений;

- вентиляционных шахт и каналов;

- балконов и лоджий в отапливаемые помещения;

- связанные с устройством жилых помещений без естественного освещения, а также с установкой перегородок, попадающих в оконные проемы;

- связанные с установкой дополнительного оборудования центрального отопления, горячего водоснабжения и электротехнического оборудования, если это повлечет превышение проектных расчетных инженерных нагрузок на одно помещение;

- с изменением архитектурного и цветового решения фасада жилого дома;

- ведущие к снижению эксплуатационной пригодности конструкций жилого дома.

Последствия несанкционированных и неквалифицированных перепланировок:

- снижение (вплоть до потери) несущей способности элементов здания, приводящие к деформации, частичному или полному разрушению конструкций и узлов, а при неблагоприятном стечении обстоятельств – к обрушению здания;

- неэффективная работа или отказ системы естественной вентиляции;

- снижение давления и (или) температуры воды в системе водоснабжения;

- уменьшение пропускной способности канализации;

- разбалансирование системы отопления, снижение или чрезмерное увеличение теплоотдачи отопительных приборов;

- выход из строя или повреждение элементов системы электроснабжения (проводка, предохранитель, электросчетчик), поражение людей электрическим током, возгорание;
- отравление газом или взрыв газовой смеси.

Для получения информации о порядке осуществления перепланировки необходимо обращаться в эксплуатирующую (обслуживающую) организацию и строго следовать установленным требованиям.

10. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

В жилых помещениях квартир установлены автономные пожарные извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов загораний, сопровождающихся появлением дыма. Замену элементов питания в извещателях производят владельцы квартир.

Внимание:

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах;
- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- Запрещается отделка лоджий изнутри горючими материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами;
- Запрещается демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люки.

11. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

В соответствии с Постановлением Совета Министров РБ №1450 от 15 сентября 1998г. гарантийный срок на объекты строительства устанавливается 5 лет со дня ввода объекта в эксплуатацию, за исключением:

- технологического, инженерного, сантехнического, электротехнического и другого оборудования, материалов и изделий, использованных для строительства объекта, гарантийный срок на которые устанавливается законодательством или изготовителем;
- пусконаладочных работ, гарантийный срок на которые устанавливается 2 года.

Гарантийный срок на комплектующие изделия и составные части основного изделия, использованные для строительства объекта, считается равным гарантийному сроку на основное изделие, если иное не предусмотрено в технических нормативных правовых актах на основное изделие.

Гарантийный срок эксплуатации оконных блоков 5 лет со дня приёмки жилого дома в эксплуатацию (при условии выполнения собственником плановых работ по техническому обслуживанию окон)(СТБ1108).

Гарантийный срок эксплуатации конструкций остекления лоджий составляет 12 месяцев со дня приёмки жилого дома в эксплуатацию (СТБ1912).

Гарантия не распространяется на выполненные работы, конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в следст-

вие естественного износа, в случае, если они повреждены из-за неправильной эксплуатации и несоблюдения требований настоящей инструкции, действий третьих лиц, наличия изменений проектных решений.

Гарантийные обязательства не распространяются на усадочные трещины, проявляющиеся в местах примыкания строительных конструкций.

ОАО «Бобруйский завод КПД» информирует о том, что гарантийные обязательства распространяются на скрытые строительные дефекты, но не на обслуживающие жилого дома и инженерных сетей.

В соответствии с п.52 Правил заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденных Постановлением СМ РБ №1450 от 15.09.1998г., по всем вопросам, связанным с обеспечением качества выполненных строительномонтажных работ, собственники должны обращаться в эксплуатирующую или обслуживающую организацию (товарищество собственников, ЖСК, ЖСПК, ЖЭС) для проведения предварительного обследования. В случае если в ходе такого обследования будет установлено, что причиной ненадлежащего качества являются скрытые дефекты строительных работ, выявленные в период гарантийного срока, эксплуатирующая или обслуживающая организация обязана сообщить об этом заказчику для принятия им мер по составлению дефектного акта с участием генподрядчика и собственника (владельца) дома.