



Застройщик
ООО «Специализированный застройщик
«Новые горизонты 5»

ИНСТРУКЦИЯ по эксплуатации помещений (квартир) в Многоэтажном жилом доме

по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область,
Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское
поселение, поселок Бугры, улица Тихая, д.13 корп.1; д.13 корп.3;
д.17; д.19

**Санкт-Петербург
2023 год**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения	3
2. Сведения об основных конструкциях	4
3. Сведения об инженерных системах квартир	8
4. Санитарно-эпидемиологические требования	15
5. Требования пожарной безопасности	16
6. Переоборудование и перепланировка квартир	17
7. Гарантийные обязательства	18

Приложение №1. Уведомление о порядке согласования перепланировки жилого и нежилого помещения.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации жилых помещений (квартир) разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данная инструкция содержит необходимые данные для **Собственников (арендаторов) жилых помещений** в многоквартирном доме с целью их эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются **Федеральным законом от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации»**.

Организация (управляющая организация) а также **собственники помещений**, несут ответственность за сохранность имущества и за надлежащую эксплуатацию многоквартирного дома в целом и в соответствии с заключённым договором.

Организация (управляющая организация) обеспечивает сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание, и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают **«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»** (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, № 354, № 491, № 290).

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения несет ответственность за его эксплуатацию, а также за его содержание.

На основании требований части 4 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации «Собственник жилых помещений обязан поддерживать в надлежащем состоянии, обеспечивать микроклимат, 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».

Организация (управляющая организация) должна заключить договоры на аварийно-техническое обслуживание многоквартирного дома.

Договоры по аварийно-техническому обслуживанию многоквартирного дома должны предусматривать:

- выезд специалистов на место **не позднее 30 минут** после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае - с обязательным уведомлением диспетчера о приёме заявки);
- принятие мер по немедленной локализации аварии;

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

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии с **пунктом 1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда**, утверждённых постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года №170, **включает в себя:**

- техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- осмотры;
- подготовка к сезонной эксплуатации;
- текущий ремонт;
- капитальный ремонт.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Собственники жилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации и представителей аварийно-технических служб для санитарно-технического осмотра состояния жилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений.

В случае необходимости разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонт, а также устранять аварии.

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ

Основными конструкциями жилого многоквартирного дома являются:

1. Фундаменты – монолитный железобетонный плитный ростверк по забивным сваям (срок службы 150 лет);
2. Конструкция многоквартирного дома – конструктивная схема жилого здания – перекрестно – стеновая. Пространственная работа жилого здания обеспечивается жесткими дисками монолитных железобетонных перекрытий и перекрестным расположением железобетонных стен (срок службы 150 лет);
3. Стены наружные (наряду с монолитными железобетонными 160 мм – срок службы 150 лет) – из СКЦ (цоколь) из газобетона толщиной 400 мм (срок службы 100 лет), утепленные минерало-ватными плитами толщиной 150 мм (срок службы 25 лет) с последующей облицовкой лицевым кирпичом (срок службы 100 лет);
4. Стены лестничных клеток – монолитные железобетонные (срок службы 150 лет);
5. Основные (эвакуационные) лестницы здания – сборные железобетонные марши (срок службы 100 лет) с монолитными железобетонными площадками (срок службы 150 лет);
6. Стены лифтовых шахт – монолитные железобетонные (срок службы 150 лет);
7. Для осуществления естественной вытяжной вентиляции выполнены самонесущие вентиляционные шахты из сборных железобетонных блоков (срок службы 50 лет);
8. Стены внутренние – монолитные железобетонные 160 мм (срок службы 150 лет) и из перегородочных блоков толщиной 160 мм (срок службы 100 лет);
9. Внутриквартирные перегородки – из перегородочных блоков толщиной 80 мм (срок службы 100 лет);
10. Лифты ОАО «Могилевский завод лифтового машиностроения» пассажирские грузоподъемностью 400 кг и 1000 кг (срок службы 25 лет);
11. Кровля – неэксплуатируемая с рулонной наплавленной гидроизоляцией и внутренним водостоком (срок службы 10 лет);
12. Отделка МОП: пол – звукоизоляция, цементно-песчаная стяжка (срок службы 50 лет), керамогранит (срок службы 50 лет); стены – штукатурка (срок службы 40 лет), окраска под шагреня (срок службы до 15 лет); потолок – окраска под шагреня (срок службы до 15 лет).
13. Отделка квартир: *отделка стен:* штукатурка (срок службы 40 лет), обои в жилых комнатах (срок службы до 10 лет), в кухнях окраска вододисперсионной водостойкой краской (срок службы до 15 лет), в санузлах облицовка керамической плиткой (срок службы 20 лет); *отделка потолков:* окраска вододисперсионной водостойкой краской (срок службы до 15 лет); *отделка полов:* звукоизоляция, цементно-песчаная стяжка (срок службы 50 лет), в санузлах – гидроизоляция (срок службы 30 лет), керамогранит в санузлах (срок службы 50 лет), ламинат в остальных помещениях квартир (срок службы 15 лет).
14. Окна из ПВХ профиля, 2-х камерные стеклопакеты. На лоджиях и балконах (кроме

переходных балконов) предусмотрено остекление (срок службы 20 лет, кроме фурнитуры, резиновых уплотнителей). Данные помещения являются летними, в них не предусмотрены улучшенная отделка и утепление конструкций.

2.1. Пластиковые окна.

Оконные и балконные дверные блоки 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) 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**);

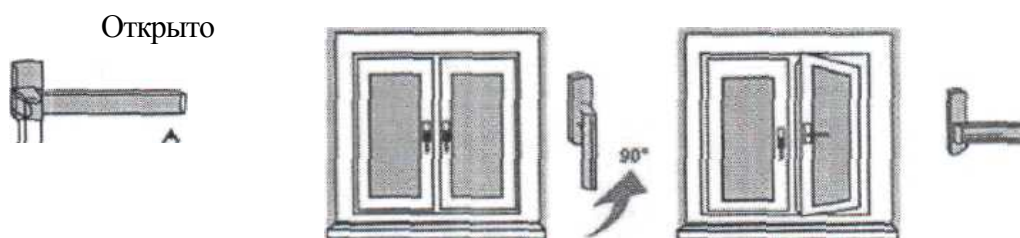


Рис.1 Открыто

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**);

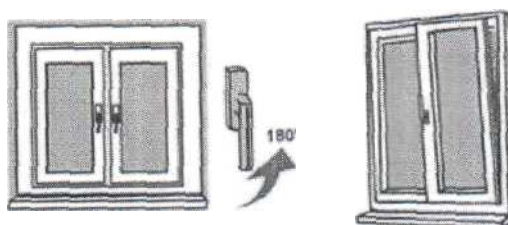


Рис.2 Закрты

4. Для запираия створки из открытого или откидного положения её сначала закрывают, и придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (**положение «Закрты» на Рис. 2**);

5. Для перевода створки в **положение «Проветривание»** ручку поворачивают из **положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов** (см. Рис. 3) При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной

оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна сверху. Зазор между рамой окна и

створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).

б. 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 Проветривание

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

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

Проветривание лоджии (балкона) осуществляется с помощью установленного ограничителя открывания створки. Остальные окна предусмотрены **ТОЛЬКО** для мытья витражей.

Рекомендации по эксплуатации.

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

- Осуществлять проверку надёжности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.
- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластика, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.
- **С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше "нуля" следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим щелевого открывания и для кратковременного (залпового) - режим сплошного открывания).**

- Выпадение даже небольшого конденсата на стеклах окон со стороны помещения свидетельствует о повышении влажности и о необходимости проветривания. Отсутствие периодического проветривания приводит к постоянному повышению влажности. Вследствие этого наружные стены пропитываются влагой, снижаются их теплоизолирующие свойства, на стенах, потолке и мебели может появиться плесень.
- Если проветривание в холодное время года осуществляется путем открывания окна или балконной двери на застекленную лоджию или балкон, то на них также необходимо открыть остекление хотя бы частично (на 10-15 см). Если при этом остекление лоджии (балкона) начинает запотевать, то необходимо либо сильнее открыть остекление лоджии (балкона), либо немного прикрыть окно или балконную дверь. В противном случае на стенах и остеклении лоджии (балкона) выпадет конденсат, при отрицательных температурах – изморозь. Впоследствии это приведет к порче фасадных стен и к появлению подтеков.

В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. **Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.**

Эластичные резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок изготовлены из современного материала. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность. Поэтому необходимо два раза в год очищать резиновый уплотнитель от грязи и пыли. После очистки его необходимо смазывать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой). Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань.

На окна установлена высококачественная фурнитура. Она гарантирует удобство и комфорт при использовании, безупречное функционирование и долговечность при условии правильной эксплуатации.

Внимание:

- **не допускается** касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне;
- **не допускается** попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора;
- **не допускается** чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;
- **не допускается** самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков;
- **не допускается** попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;
- **не допускается** вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.
- **не допускается** производить очистку направляющих металлическими предметами.
- **не допускается** использовать растворители, щелочные или кислотные средства для мытья алюминиевого профиля.

2.2. Лифты

Лифт - стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим, установленным в шахте.

В доме установлены лифты ОАО «Могилевлифтмаш» пассажирские грузоподъемностью 400 кг и грузовые грузоподъемностью 1000 кг.

Внимание:

- не допускается перегрузка лифтов согласно техническим характеристикам лифта, указанным в паспорте лифта и в кабине лифта;
- загрязнение и повреждение кабин лифтов;
- перевозка строительных материалов.

Основные правила пользования лифтом:

- не превышайте грузоподъемность лифта;
- не пытайтесь входить в лифт, если двери закрываются;
- при перевозке грузов большого размера не царапайте кабину и двери лифта;
- не загружайте тяжелый груз при помощи тележки с маленькими колесами в пассажирский лифт;
- не блокируйте кнопки управления лифтом;
- убирайте камни и мелкий мусор из пазов порогов дверей, они могут помешать их закрыванию.

При остановке кабины между этажами:

- если Вы находитесь внутри, то нажмите еще раз на кнопку необходимого или иного этажа. Если движение не возобновилось, то нажмите кнопку переговорного устройства, действуйте согласно данных Вам рекомендаций. Если переговорное устройство не работает, попробуйте дозвониться с мобильного телефона до аварийной диспетчерской службы, обслуживающей лифт, взрослых членов семьи, соседей, УК.
- если лифт не работает (при наличии электричества в подъезде) и в нем никого нет – дозвонитесь до аварийной диспетчерской службы, обслуживающей лифт или оставьте устную заявку на ремонт в УК.

2.3. Площадка для сбора мусора

В случае оборудования на прилегающей территории многоквартирного дома контейнерных площадок для сбора мусора и твёрдых бытовых отходов (ТБО), утилизация мусора, пищевых и ТБО производится в контейнеры для сбора бытовых отходов.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

3.1. Электроосвещение, электрооборудование

Для обеспечения электроэнергией квартир в нишах электропанелей на лестничных клетках устанавливаются этажные щиты типа ЩРЭ. В щитах установлен вводной автоматический выключатель **ВА 47-29, 1р - 50 А** (для учёта и защиты на каждую квартиру) (в соответствии с проектом).

В каждой квартире устанавливаются квартирные щиты ЩК-1 или ЩК-2, в которых установлены двухтарифные счетчики электронного типа ЦЭ 2726А, на DIN-рейках установлены выключатель дифференциальный **ВД1-63 (УЗО) 63А/100mA**, автоматические выключатели **ВА 47-29с Ip=10А** (осветительные сети), **Ip= 16А** (розеточные сети), **Ip= 40А** (эл. плита). На розеточные сети ванной комнаты и кухни предусмотрена установка дифференциального выключателя **АВДТ 32 16А/30mA** (УЗО - устройство защитного отключения) (в соответствии с проектом).

Для квартирного щита ЩК-2 (применительно только для корпуса 25) дополнительно

устанавливается выключатель нагрузки **ВН32** **Ином =63А** в боксе в межквартирном коридоре.

Розеточная и осветительная сеть в квартире выполняется 3-х проводной:

- проводом с медными жилами ПуВнг(А)-LS (1x1,5 мм²) . (осветительные сети);
- проводом с медными жилами ПуВнг(А)-LS (1x2,5 мм²) (розеточные сети);
- проводом с медными жилами ПуВнг(А)-LS (1x6 мм²) (эл. плита).

Групповые сети прокладываются в ПВХ трубах, замоноличенных в плитах перекрытий (для групповых линий розеточной сети в монолите перекрытий нижележащего этажа, для групповых линий осветительной сети – в монолите перекрытий вышележащего этажа). Трассы всех проводов **220 В** к розеткам и выключателям прокладываются в стенах вертикально. Ответвление защитного проводника выполняется в ответвительных коробках.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок секции выполняется защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется естественные заземлители - стальная арматура железобетонного фундамента здания.

Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов.

Рекомендации по эксплуатации:

- в процессе эксплуатации необходимо периодически проверять в квартирных щитах надежность контактов автоматов (выполнять протяжку). При наличии признаков подгорания и разрушения корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Данные работы должны выполняться специалистом соответствующей квалификации.
- для поддержания работоспособности дифференциального автомата (УЗО) в квартире рекомендуется 1 раз в месяц проводить тестирование. Согласно инструкции изготовителя тестирование производится нажатием кнопки «ТЕСТ» на корпусе прибора в электрощитке, при этом исправный прибор должен отключиться.

Внимание:

- **не допускается** устраивать штробы (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- **не допускается** осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры, подключать через клеммы любые электропотребляющие устройства при включенном электропитании в сети.

3.2. Системы связи

Телефонизация.

Комплексная сеть (телефон, компьютер, интернет, домофон) до квартир прокладывается оператором связи после заключения с ним договора на услуги.

Радиофикация.

Сеть радиофикации выполнена до квартиры. В квартирах установлена одна радиоточка на кухне на высоте 0,3м от чистого пола.

Телевидение.

Телевизионная сеть до квартир прокладывается оператором связи после заключения с ним договора на услуги.

Внимание:

Запрещается устанавливать на крыше и фасаде дома без разрешения общего собрания собственников помещений дома или управляющей (эксплуатирующей) организации индивидуальные антенны для телевизоров.

3.3. Вентиляция

Проектом для квартир предусмотрена **система вытяжной общеобменной вентиляции с естественным побуждением.**

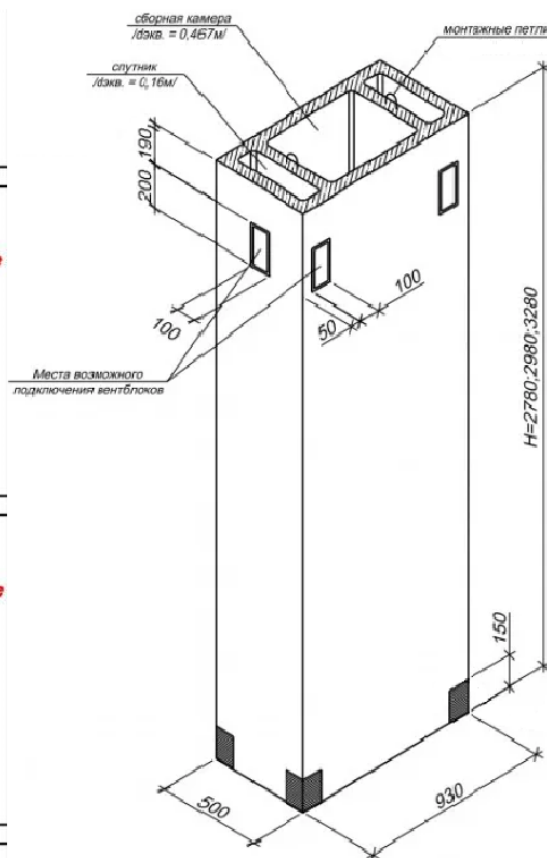
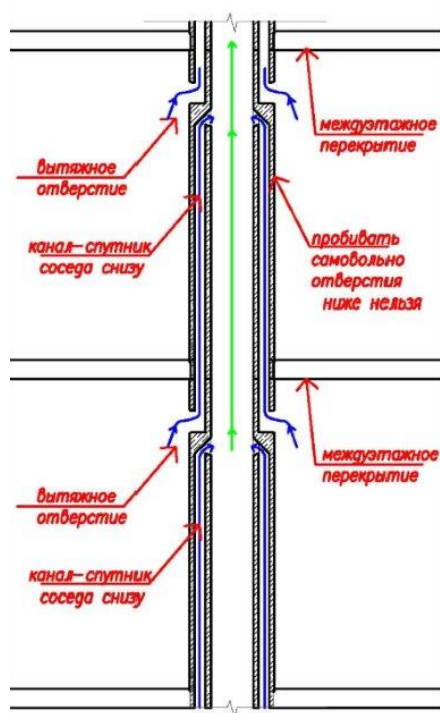
Для корректной работы системы вытяжной общеобменной вентиляции с естественным побуждением необходим **баланс**: расход воздуха, подаваемого в помещение (естественный приток), и расход воздуха, удаляемого из него системой вентиляции, должны быть равны.

Приток наружного воздуха в жилые комнаты осуществляется через регулируемые оконные створки в режиме обслуживания и через вентиляционные оконные клапаны в нерабочем режиме. Удаление отработанного воздуха предусматривается естественными системами вентиляции из кухонь и санузлов по двум отдельным вентиляционным железобетонным блокам для жилых зданий БВ 30.93.1, по схеме с общим вертикальным сборным каналом и поэтажными ответвлениями (спутниками). Отработанный воздух поступает через вентиляционную решетку в канал-спутник, проходит вертикально и параллельно сборному каналу и присоединяется к нему на последующем этаже чуть ниже отверстия для вытяжки верхнего этажа.

К сборному вентиляционному каналу на каждом из этажей предусматривается одностороннее подключение спутника из помещения квартиры (кухня или туалет с ванной). Вытяжные устройства размещаются в верхней зоне обслуживаемых помещений. В качестве вытяжных устройств, применяются регулируемые решетки. Двери кухонь, ванных комнат и уборных должны иметь подрезы для поступления воздуха из жилых комнат. Нагрев приточного воздуха предусмотрен отопительными приборами.

Вытяжка естественная (возможна с дополнительным механическим побуждением с использованием вытяжных осевых вентиляторов только на последних трех этажах) через вентканалы.

СХЕМА РАБОТЫ ВЫТЯЖНЫХ ВЕНТИЛЯЦИОННЫХ БЛОКОВ



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 оконных створок, форточек и через специальные устройства (приточный клапан). Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

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

При протекании воздуха из помещения в помещение внутренние двери жилых комнат, двери кухни и санитарных помещений должны иметь зазор снизу дверного проема не менее 0,02 м.

Запрещается: заделывать щели под дверями в санузлы, кухни, межкомнатными дверями.

Без притока свежего воздуха работа естественной системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит «опрокидывание» воздушного потока (обратная тяга) в одном из вентиляционных каналов.

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Плотные закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнуто») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.

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

- утром, днем, вечером по 5—10 минут при широко открытом окне и при открытой

створке выхода на балкон или лоджию;

- непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого проветривания»;
- непрерывно в течение дня через клапан инфильтрации воздуха;
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45% (СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»). Указанные параметры влажности должны обеспечивать собственники квартир при поквартирном отоплении.

Расчетные параметры внутреннего воздуха для квартир приняты согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. От 13.07.2019) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»:

Обеспечение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000).

Параметр температуры °С в каждой комнате напрямую влияет на воздухообмен. Поэтому при эксплуатации квартиры каждый жилец должен самостоятельно обеспечить данные параметры при помощи регулятора на радиаторах отопления.

Чтобы исключить обратную тягу необходимо при помощи регулируемых решеток на вентканалах выставить нужные сечения на кухне и в санузле.

Почему возникает обратная тяга в санузле или на кухне?

Современные металлопластиковые окна в отличие от старых деревянных практически не пропускают воздух, поэтому в помещениях исчезает приток извне (в случае закрытого клапана airbox). Соответственно, вытяжка прекращает работать в нормальном режиме, возникает так называемое опрокидывание тяги в одной шахте за счет другого канала. То есть, вытяжная шахта с большим сечением и высокой производительностью (кухонная), не находя другого источника приточного воздуха, опрокидывает тягу во второй шахте (санузел), в результате чего летом и зимой вентиляция работает в обратную сторону.

Эффект усиливается, если помимо установки окон в проемы каналов встраиваются осевые вентиляторы или кухонные вытяжки. Поскольку притоку появиться просто неоткуда, вентилятор перетягивает воздушные массы из одной шахты в другую.

Ситуация получается такая (см. картинку). Воздух проникает в квартиру лишь сквозь стены. Условно говоря, 7 кубов воздуха, поэтому в помещении выпадает конденсат («плачут» окна), повышается влажность, иногда возникает плесень. Например, вытяжка на кухне требует больше воздуха, чем в туалете, не всегда так, может быть и наоборот, но допустим на кухне тяга сильнее, чем в санузле. Вытяжка на кухне требует 50 кубов, 7 поступает с комнаты, откуда возьмет оставшиеся 43 куба? С другой вытяжки! Возникает обратная тяга в санузле.



Для предотвращения обратной тяги необходимо отрегулировать объем отводимого воздуха в вентиляционные вытяжные каналы. Для этого нужно уменьшить площадь отверстия (отрегулировать решетки на вентканале) до тех пор, пока не пропадет обратная тяга во всех каналах (на кухне и санузле).

При эксплуатации жилого дома собственник квартиры должен обеспечить расчетные параметры работы системы отопления квартиры.

Предупреждения:

- пробивка отверстий в стенках вентиляционных блоков может привести к нарушению нормальной работы всего вентиляционного стояка;
- заделка зазоров внизу дверей в ванных комнатах и туалетах может привести к нарушению воздухообмена в квартире;
- запрещается закрывать вентиляционные отверстия, вплотную прислонять к ним мебель.

3.4. Центральное отопление

Для обеспечения здания теплом предусмотрено устройство индивидуального теплового пункта, располагаемого в техническом подполье здания.

Теплоноситель в системах отопления – горячая вода с параметрами 80/60 °С. (после узла смешения, установленного в тепловом пункте).

Разводка от этажных коллекторов до отопительных приборов осуществляется по лучевой схеме с прокладкой трубопроводов в стяжке пола. Для учета расхода тепловой энергии для каждой квартиры установлены теплосчетчики с расходомерами на этажном коллекторе.

Система отопления – двухтрубная с нижней разводкой магистралей.

В качестве отопительных приборов принимаются:

- в жилых помещениях - стальные панельные радиаторы с нижним подключением теплоносителя и с встроенным термостатом;
- местное количественное регулирование отопительных приборов осуществляется термостатическими вставками, встроенными в нагревательные приборы. Дополнительно к вентильной вставке поставляется термостатическая головка.
- выпуск воздуха из системы отопления осуществляется с помощью ручных воздуховыпускных пробок в каждом нагревательном приборе и автоматических воздухоотводчиков в верхних точках стояков, коллекторов.

Рекомендации по эксплуатации:

- перед началом отопительного сезона и затем 1 раз в месяц после начала эксплуатации приборов отопления необходимо их *очищать от пыли*;
- при необходимости выполнить в стяжке пола отверстия предварительно *ознакомиться*

в управляющей компании с планом разводки труб отопления в полу, чтобы исключить повреждение труб;

- обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации или управляющей организации (исполнителя) в соответствии с заключённым договором с ресурсоснабжающей организацией.

Внимание:

- 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 её разбалансировке;

- не допускается закрывать конвектора, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

- в жилых и нежилых помещениях не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать элементы системы теплоснабжения.

Обеспечение нормируемой температуры воздуха в жилых и иных помещениях осуществляется с учетом требований «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. №354).

3.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

Системы горячего водоснабжения – по закрытой схеме с отключением на 15 дней в межотопительный период. Подача воды осуществляется от ИТП, расположенного в техническом подполье. **Температура горячей воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60 °С и не более 75 °С** (в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. №354).

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счётчики расхода холодной и горячей воды, и отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок - через прочистки и сифоны.

Обеспечение теплового режима горячего водоснабжения при эксплуатации жилого дома входит в обязанности теплоснабжающей организации, в соответствии с заключённым с управляющей (эксплуатирующей) организацией договором.

Рекомендации по эксплуатации.

Собственники помещений (квартир) обязаны:

- не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;
- оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;
- для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой;
- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

Внимание:

- не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твёрдые предметы, предметы личной гигиены (в том числе памперсы), наполнитель для кошачьего туалета;
- не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
- не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

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

4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы помещений (квартир) должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые (нежилые) и подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- своевременно производить ремонт жилых и подсобных помещений в квартире и в многоквартирном доме.

Общие рекомендации:

- если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- пользование телевизорами, радиоприёмниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
- содержание собак и кошек в отдельных квартирах *допускается*, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных норм и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
- граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зелёным насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, и не допускать её загрязнения.

Внимание:

- не допускается размещать на лоджиях тяжёлые 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 дома и его помещений с момента ввода в эксплуатацию, располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости на поверхностях наружных стен - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170);
- не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- не допускается выполнение в помещении (квартире) работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

5. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

5.1. Оповещение о пожаре

5.1.1. Каждая квартира оборудована автономной пожарной сигнализацией и адресно-аналоговыми пожарными извещателями.

Автономная пожарная сигнализация в квартирах предназначена для обнаружения возгораний, сопровождающихся появлением дыма малой концентрации. Для этого устанавливаются автономные пожарные дымовые оптико-электронные извещатели со встроенной световой и звуковой индикацией. Извещатели устанавливаются непосредственно на потолке.

При пожаре и при срабатывании извещатель выдает тревожные извещения в виде громких звуковых сигналов.

Запрещается! Задымлять и запыхивать зону расположения извещателя, что может привести к срабатыванию извещателя.

5.2. Порядок действий при пожаре

5.2.1. При обнаружении пожара или признаков горения (задымления, запах гари, повышение температуры и т.п.) необходимо немедленно сообщить об этом дежурному МЧС по **телефону 01**, назвать адрес объекта, место возникновения пожара, свою фамилию, а также в круглосуточную диспетчерскую службу УК.

5.2.2. При локальном характере пожара (в квартире) необходимо попытаться произвести его тушение с помощью имеющегося в квартире пожарного бытового крана.

5.2.3. В случае возникновения пожара необходимо взять личные вещи и произвести эвакуацию по эвакуационным путям через лестничную клетку в безопасную зону вне здания.

Внимание:

- не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, так как нарушается её целостность, что влечёт 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;
- запрещается отделка лоджий внутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами.

6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

В соответствии со статьей 25 Жилищного Кодекса Российской Федерации:

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переоборудование инженерных систем и перепланировка помещений (квартир и нежилых помещений) в многоквартирных домах допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления.

Завершение работ сдается по акту в обслуживающую организацию.

Не допускается переоборудование и перепланировка помещений (квартир и нежилых помещений):

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущие к нарушению прочности или разрушению внутренних стен;
- ведущие к ухудшению инженерных систем (холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения и водоотведения) здания;
- ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов здания;
- не отвечающие противопожарным требованиям к нежилым помещениям;
- ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;

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

Лица, виновные в нарушении изложенного в настоящей инструкции порядка переоборудования и перепланировки встроенных помещений в многоквартирном доме, привлекаются по заявлениям собственников помещений и управляющей организации в судебном и административном порядке к материальной и административной ответственности, в соответствии с нормами жилищного и гражданского законодательства, законодательства об административных правонарушениях.

Без согласования с Управляющей компанией и КГА запрещается изменять цвет фасада, устанавливать не предусмотренное проектом остекление, размещать на фасаде блоки кондиционеров, антенны, камеры и пр.

7. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

7.1. Общие положения

Застройщик обязуется в соответствии с требованиями статьи 7 закона 214-ФЗ *устранить за свой счет недостатки*, причиной которых являются нарушения, *допущенные при строительстве* многоквартирного дома и выявленные (проявившиеся) в течение гарантийного срока, который составляет:

- для эксплуатации **квартиры** (*устранение конструктивных недостатков*) составляет **5 лет** со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию;
- для эксплуатации **отделочных покрытий** составляет **2 (два) года** со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию;
- для эксплуатации **оконных блоков** составляет **1 (один) год** со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (при условии выполнения собственником помещения плановых работ по техническому обслуживанию окон);
- для эксплуатации конструкции **остекления лоджии** составляет **1 год** дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию;
- для эксплуатации **санитарно-технического и электротехнического оборудования** устанавливается **3 года** со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (за исключением оборудования, на которое гарантийный срок установлен его изготовителем);
- на материалы, оборудование, комплектующие изделия квартиры (помещения), на которые гарантийный срок установлен их изготовителем – соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем, но не более 2 (двух) лет с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. Установленный изготовителем гарантийный срок на основные комплектующие квартиры (запорную арматуру на сетях теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, гибкие подводки к бачку унитаза, арматуру в смывном бачке, счетчики, электроавтоматы, двери и пр.), в основном, составляет 1 (один) год с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

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

7.2 Порядок гарантийного обслуживания

1. По выявленным дефектам (недостаткам) жильцы подают заявку в Управляющую компанию, сохраняя у себя сведения по ее дате и номеру регистрации.
2. Управляющая компания производит в согласованное время осмотр выявленных недостатков с последующим составлением Акта осмотра.
3. По вопросам текущего ремонта Заявка выполняется соответствующими техническими специалистами Управляющей компании.
4. В случаях, когда определяется, что дефект (недостаток), указанный в заявке не является эксплуатационным, заявка с приложенным к ней Актом осмотра, передается Управляющей компанией Застройщику.
5. После устранения выявленных недостатков (дефектов) Застройщик (или Управляющая компания, в случае предоставления интересов Застройщика по Гарантийным случаям) подписывает с заявителем Акт выполненных работ, который составляется в трех экземплярах (один экземпляр Акта остается у Застройщика, один – у исполнителя работ, другой у заявителя, после чего заявка считается выполненной).
6. После окончания гарантийного срока, обнаруженные дефекты (недостатки),

деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости, как отдельных конструкций, так и всего здания, должны быть устранены Управляющей компанией в сроки, указанные в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств соответствующих статей бюджета жилого дома.

Перечень нормативных документов

1. Жилищный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004 г. №188-ФЗ).
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004 г. №190-ФЗ).
3. Федеральный закон от 21.12.1994 г. №69-ФЗ «О пожарной безопасности».
4. «Правила противопожарного режима в Российской Федерации» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 г. №390).
5. «Правила пользования жилыми помещениями» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 г. №25).
6. «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. №491).
7. «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. №354).
8. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. №170).
9. ГОСТ 30494-2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
10. ГОСТ 22233-2001 Профили пресованные из алюминиевых сплавов для светопрозрачных ограждающих конструкций. Технические условия.
11. ГОСТ 8617-2018 Профили пресованные из алюминия и алюминиевых сплавов. Технические условия.
12. ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.
13. ГОСТ 30777-2012 Устройства поворотные, откидные, поворотно-откидные, раздвижные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия
14. ГОСТ 27751-2014 Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения
15. СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные».
16. СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий».
17. СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»
18. СП 124.13330.2012 Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003
19. СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.
20. СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»
21. СанПиН 2.1.2.1002-00 «Проектирование, строительство и эксплуатация жилых зданий, предприятий коммунально-бытового обслуживания, учреждений образования, культуры, отдыха, спорта. Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям. Санитарные-эпидемиологические правила и нормативы».
22. СанПиН 2.1.4.2496-09 «Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения».
23. Приказ Минэнерго России от 24.03.2003 г. №115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок».
24. МДК 3-02.2001 Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации (утверждены Приказом Госстроя России от 30.12.1999 г. №168).
25. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2006 г. № 1135 «Об утверждении Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге».

УВЕДОМЛЕНИЕ

о порядке согласования перепланировки жилого и нежилого помещения

Застройщик ООО «Специализированный застройщик «Новые горизонты 5» уведомляет Вас о том, что в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации **перепланировка жилого и нежилого помещения** – это **изменение его конфигурации**, которое требует: *изготовления проекта, согласования его с Управляющей организацией и Администрацией Всеволожского района Ленинградской области.*

Все разрешительные мероприятия необходимо произвести до начала строительных и отделочных работ.

К перепланировке относятся:

- 1. Перенос и разборка перегородок.*
- 2. Перенос и устройство дверных проёмов.*
- 3. Изготовление арок.*
- 4. Расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений.*
- 5. Устройство вновь или переоборудование существующих тамбуров.*
- 6. Устройство дополнительных кухонь и санузлов.*

В случае нарушения процедуры производства перепланировки или **переоборудования клиент принимает на себя ответственность за:**

- ущерб, причиненный жизни и здоровью третьих лиц вследствие возникновения аварийных ситуаций, вызванных незаконной перепланировкой (переоборудованием); ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
- невозможность отчуждения недвижимого имущества, а равно передачу по наследству.

Категорически запрещается:

- 1. Установка газовых плит вместо бытовых электроплит.*
- 2. Перенос электрических сетей, нагревательных и сантехнических приборов.*
- 3. Устройство вновь и (или) переоснащение (ликвидация) существующих кухонь, туалетов и ванных комнат.*
- 4. Устройство вновь или ликвидация существующих вентиляционных каналов*
- 5. Снос, или частичная разборка несущих стен, а также устройство в них проёмов.*

Представитель Управляющей компании _____

(подпись)

(Фамилия, инициалы)

Дольщик (собственник помещения) _____

(подпись)

(Фамилия, Имя, Отчество)