Приложение 1

**ИНСТРУКЦИЯ**

**по эксплуатации квартир в многоквартирных жилых домах**

**ОГЛАВЛЕНИЕ:**

1. Общие положения

2. Сведения об основных конструкциях

3. Сведения об инженерных системах квартир

4. Санитарно-эпидемиологические требования

5. Требования пожарной безопасности

6. Переоборудование и перепланировка квартир

**Ведомость нормативных документов**

|  |
| --- |
| **Наименование** |
| Жилищный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон от 29 декабря 2004г. № 188-ФЗ.«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).СНиП 2.08.01-89\* Жилые здания.СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные.СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям.СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.ГОСТ 22233-01, ГОСТ 8617-81, СНиП II-3-79\*.ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия.ГОСТ 30777-2001 Устройства поворотные, откидные и поворотно-откидные для оконных и балконных дверных блоков. Технические условия.ГОСТ Р 54257-2010 «Надежность основных конструкций и оснований. Основные требования»РЭЖФ-99-03 Нормативы по эксплуатации жилищного фонда.ВСН58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»Справочник по наладке и эксплуатации водяных тепловых сетей. |

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир разработана в соответствии с действующим законодательством РФ. Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

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

Управляющая организация, привлеченная собственниками жилых помещений для эксплуатации, за надлежащую эксплуатацию здания в целом (а также собственники) и в соответствии с заключенным договором.

Собственники здания или управляющая организация обеспечивают сохранность всей проектной и исполнительной документации на здание и его инженерные устройства на протяжении всего срока эксплуатации.

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

Собственник жилых помещений несет ответственность за эксплуатацию помещений в его квартире.

Собственник жилых помещений обязан поддерживать помещения 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 собственниками помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с РЭЖФ-99-03 обслуживающая организация по каждому дому должна заключить договор на аварийно-техническое обслуживание зданий.

Договоры по аварийно-техническому обслуживанию зданий должны предусматривать:

-выезд специалистов на место не позднее 30 мин. после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае - с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);

-принятие мер по немедленной локализации аварии;

-проведение необходимых ремонтных работ, исключающие повторение аварии.

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

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, в соответствии П.1.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, включает в себя:

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

б) осмотры;

в) подготовка к сезонной эксплуатации;

г) текущий ремонт;

д) капитальный ремонт.

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

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

Собственники жилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного 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**

**Несущими конструкциями** многоквартирного жилого дома являются:

* фундамент – ленточный монолитный железобетонный;
* наружные стены из силикатных блоков толщиной 380 мм с утеплением снаружи толщиной 100 мм, для торцевых стен -120 мм, для стен тамбуров - 80 мм, с защитно-декоративной тонкослойной штукатуркой и окраской фасадными красками;
* стены внутренние несущие или самонесущие из силикатных блоков толщиной 380 мм и 510 мм;
* внутриквартирные перегородки из гипсовых пазогребневых плит (ПГП) толщиной 80 мм;
* межквартирные перегородки из гипсовых пазогребневых плит (ПГП) толщиной 80 мм в два слоя и звукоизоляцией толщиной 100 мм;
* вентиляционные каналы – из силикатных блоков;
* дымоход от индивидуального газового котла из металлических коаксиальных труб («труба в трубе» для притока воздуха к камере сгорания котла и отвода продуктов горения наружу);
* перекрытия - сборные из ж/бетонных плит, толщиной 220мм соответствующих ГОСТ 9561-91. Плиты перекрытия рассчитаны на нормативную нагрузку 150 кг/м2;
* кровля – мягкая рулонная неэксплуатируемая с кровельным ковром из битумных и битумно-полимерных рулонных материалов с мелкозернистой посыпкой с верхним слоем из рулонных материалов с крупнозернистой посыпкой с внутренним организованным водостоком.

Балконы являются летним открытым помещением и в них не предусмотрены улучшенная отделка, утепление и герметизация стыков конструкций для защиты от атмосферных осадков.

Срок службы здания согласно проектной документации и в соответствии с ГОСТ Р 54257-2010 «Надежность основных конструкций и оснований. Основные требования» в обычных условиях составляет не менее 50 лет, срок службы оборудования – не менее установленного производителем оборудования. При этом техническое обслуживание и ремонт жилого здания, его конструктивных элементов, инженерных систем должно осуществляться в соответствии с ВСН58-88(р)«Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»

**Пластиковые окна**

**Оконные и балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей со 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 |

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

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

|  |
| --- |
|  |
| Рис.3 |

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

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

**Рекомендации по эксплуатации:**

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

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

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

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

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

**Внимание:**

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **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 помещения | Соблюдение температуры в помещениях не ниже +21°С |
|  | Неисправна вентиляция | Проверить работу вентиляционных каналов |
|  | Перекрыт поток теплого воздуха | Не заставлять подоконники, не завешивать окна. |

Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м2\*ч) согласно табл. 11 СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»). Благодаря своей высокой герметичности, пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя влажность из помещений.

**Двери**

Входная дверь в квартиру и межкомнатные двери относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35 С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

**Рекомендации по эксплуатации:**

* Не допускайте воздействия избыточной влаги на дверь, не вешайте на дверь влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.
* Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин.
* Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.
* Избегайте грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться сколы, задиры, потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия.
* При проведении ремонта, в помещении, где установлены двери, их, следует защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.
* Не допускайте попадания на дверь кислот и щелочей.

**3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР**

**Электроосвещение, электрооборудование.**

Для обеспечения электроэнергией квартир на лестничных клетках устанавливаются этажные электрические щиты. В щитах установлены электросчетчики электронного или механического типа и вводной автоматический выключатель (для учета и защиты на каждую квартиру) в соответствии с проектом.

Электрические сети квартир находятся под напряжением 220 Вт. Пользователи электрической энергии подвергаются опасности быть пораженными электрическим током в случае неправильной эксплуатации бытовых приборов и техники.

Электрические сети квартир защищаются от перегрузки и токов короткого замыкания автоматами, которые установлены в квартирных щитках или в этажных электрических щитах. Для розеточной сети и сети освещения номинальный ток автомата -16 А. Автоматы позволяют одновременно включить в розеточную сеть и сеть освещения количество электроприборов и лампочек на суммарную мощность не более 10 кВт согласно схеме электроснабжения квартиры. Мощность электроприемников указана на используемых приборах и в паспортах завода-изготовителя.

Настенные или подвесные патроны устанавливаются в коридорах, ванных комнатах, а в жилых комнатах, кухнях, туалетах устанавливаются клемные колодки для подключения светильников и люстр.

Гарантийный срок на электротехническое оборудование в соответствии с гарантией предоставляемой заводом - изготовителем данного оборудования.

Зона ответственности между собственником и эксплуатирующей организацией устанавливается по первому отключающему устройству.

**Рекомендации по эксплуатации:**

· в процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов штепсельных розеток, выключателей освещения, автоматических выключателей. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассовых корпусов, последние должны заменяться новыми.

· Ремонт электрических сетей напряжением 380/220 Вт производится квалифицированными специалистами, имеющими соответствующую группу допуска при повреждениях.

· Эксплуатация приборов и оборудования системы электроснабжения должна производиться в соответствии с требованиями заводов-изготовителей, указанных в паспортах на эксплуатируемое оборудование.

· При срабатывании автомата при перегрузке электроприемники следует отключить, автомат вернуть в исходное положение.

· Все электроприборы следует применять заводского изготовления. Их эксплуатация должна осуществляться в соответствии с требованием завода-изготовителя.

**Внимание! Запрещается:**

· Во избежание поражения электрическим током запрещается самостоятельно производить ремонт электрооборудования и электропроводки квартиры, все работы должен производить квалифицированный электротехнический персонал с группой допуска по электробезопасности, не ниже 3.

· Использовать приемники электрической энергии (электроприемники) в условиях, не соответствующих требованиям инструкции завода-изготовителей или приемники, имеющие неисправности, которые в соответствии с инструкцией по эксплуатации, могут привести к пожару,

· Эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией.

· Пользоваться поврежденными розетками или другими электроустановочными изделиями;

· Использовать автоматы не превышающие показатели по номиналу.

· Эксплуатация электронагревательных приборов при отсутствии или неисправности терморегуляторов, предусмотренных конструкцией;

· Применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы.

· Не допускается устраивать штрабы в стенах (канавки в бетоне или кирпиче для прокладки, проводки коммуникаций).

· Не допускается сверлить отверстия на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах, в конструкции стяжки полов, в плитах перекрытия и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток, выключателей и распаячных коробок.

· Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, устанавливать люстры и другую электропродукцию при включенном электропитании в сеть.

- Не допускается установка систем климатического контроля и систем спутникового телевидения без согласования с управляющей организацией.

**Вентиляция.**

В соответствии со *СНиП 2.08.01-89\* Жилые здания* (*СНиП 31-01-2003 Здания жилые много квартирные, СанПиН 2.1.2.1002-00 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям»*, СП 60.13330.2012 *«Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»* в жилых зданиях устраивается общеобменная, с естественным побуждением, с организованной вытяжкой из кухонь и санузлов. Жилые дома, в которых размещается газовое оборудование, предусматривается естественная приточная вентиляция и механическая вытяжная вентиляция. Механическая вытяжная вентиляция обеспечивается установкой на входе в вытяжной канал помещения бытового осевого электрического вентилятора.

Вытяжная вентиляция квартиры обеспечивается посредством вентиляционных каналов через вытяжные отверстия каналов с вентрешетками (и установленными в них вентиляторами в домах с поквартирным газовым отоплением), расположенных в кухнях. В квартирах с поквартирным отоплением газовые котлы располагаются на кухнях, поэтому в кухнях обычно применяют бытовые осевые вентиляторы в паре с решетками, которые позволяют вентилировать помещение естественным путем. В раздельных санузлах устанавливают переточные решетки в перегородке между туалетом и ванной комнатой. Приточная вентиляция жилых помещений осуществляется путем притока наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки, а также через специальные устройства. В качестве таких специальных устройств используются приточные вентиляционные клапаны, устанавливаемые в наружных стенах здания или в конструкциях оконных блоков – КИВ.

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

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек, специальных приточных устройств (установленных в квартирах приточных клапанов). Таким образом, обеспечивается необходимая кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме. При этом внутриквартирные межкомнатные двери (в жилые комнаты, кухни) для воздухообмена в помещениях должны иметь снизу зазор (подрез) между полом и дверным полотном не менее 15 мм.

Для обеспечения нормативной кратности воздухообмена в квартире и исключения возможности обратной тяги через вентканалы в домах с поквартирным газовым отоплением осевые вентиляторы, установленные в кухне, должны быть включены и работать в непрерывном режиме.

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.

Приточный клапан обеспечивает поступление свежего наружного воздуха в жилые помещения, при этом он обеспечивает защиту от насекомых, пыли и регулировку поступающего воздуха.

Регулировка количества поступающего воздуха осуществляется с помощью шкалы, указывающей на степень открывания оголовка клапана КИВ.

Обслуживание клапана производится по мере его засорения:

* очистка наружной решетки от тополиного пуха и других крупных загрязнений (один раз в год);
* очистка фильтра в оголовке (рекомендуемый период - 1 раз в 3 месяца);
* очистка патрубка в стене при помощи пылесоса (рекомендуемый период - 1 раз в 6 месяцев).

**Откуда появляется влага в помещении?**

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления пищи и мытья посуды, при мытье полов, а также комнатными растениями и цветами.

**В соответствии со СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»** п. 5.1 температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3°С, а непрозрачных элементов окон - не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

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

* утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
* **непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого проветривания»**;
* **непрерывно 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» Приложение 1).

**В подавляющем большинстве случаев проблема конденсации влаги на поверхностях возникает по следующим причинам:**

*1. В систему отопления квартиры подается недостаточно горячий теплоноситель.* В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления квартиры, температура воздуха в квартире низкая и собственники, во избежание потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха. В результате, излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: на стеклопакетах окон (окно «плачет»); на пластиковом профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»); на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, в следствии низкой температуры воздуха в квартире, внутренние поверхности ограждающих конструкций так же имеют пониженную температуру.

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

**ОТОПЛЕНИЕ.**

**Индивидуальное поквартирное отопление.**

Поквартирное отопление (ПО) – автономное индивидуальное обеспечение отдельной квартиры в многоквартирном доме теплом и горячей водой.

Специально для поквартирной системы отопления, были приняты настенные двухконтурные котлы с биметаллическим теплообменником и жидкокристаллическим дисплеем. Преимуществом выбранной схемы теплоснабжения для жильцов является то, что они имеют возможность управления его режимами по-своему усмотрению и оплачивать только реально потребленные ресурсы (воду и газ).

Изменение температуры теплоносителя в системе отопления предусматривается автоматически (в режиме «поддержания»), в зависимости от параметров настроенных самим жильцом из условий максимальной комфортности для него. Отопительное оборудование (настенный газовый двухконтурный котел) располагается на кухне в легкодоступном месте.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов, на них установлена регулирующая арматура, вращая головку которой (или колпачок) вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора. Для отключения каждого из приборов по отдельности, предусмотрены шаровые краны с накидной гайкой («американкой») и регулировочные вентили.

**Рекомендации 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 пеленками и другими вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
* Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21°С в жилых комнатах и 19°С в кухнях;

**Внимание:**

* Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставать на них);
* Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом;
* Не допускается заделывать приборы в конструкции стен, зашивать строительными материалами – это может воспрепятствовать корректному функционированию системы отопления.

**Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.**

Обеспечение горячей водой в домах с поквартирным отоплением происходит от газового настенного двухконтурного котла, располагающегося непосредственно в пределах жилой квартиры. Температура воды, подаваемая к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее 60°С (т.е. соответствовать нормативным документам).

Местоположение транзитных трубопроводов в пределах квартиры и подводок к сан. тех. 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 для механической очистки воды, установлены счетчики расхода холодной воды.

Установка стальных, чугунных или акриловых ванн (устанавливаются собственником помещения) в сан.узлах производится в соответствии с техническим паспортом от изготовителя.

**Рекомендации по эксплуатации систем водоснабжения и канализации.**

**Собственники квартир обязаны:**

* Содержать в чистоте унитазы, раковины, мойки на кухне, умывальники и ванны. 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 красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
* Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
* Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
* Не допускается использовать чистящие средства для стальных (акриловых) ванн, содержащих абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;
* Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки;
* Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
* Гарантийный срок на установленное санитарно-техническое оборудование составляет не более 14 дней.
* Зона ответственности между собственником и эксплуатирующей организацией устанавливается по первому

отключающему устройству.

Ответственность по эксплуатации бытового оборудования внутри квартир (помещений) полностью лежит на собственнике квартиры (помещения), который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже чем 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

**4. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

* содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, лоджии, 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 и подсобных помещений в квартире.

**Общие рекомендации:**

* Металлические ограждения лоджий через 3-5 лет следует окрашивать масляной краской с предварительной очисткой от ржавчины;
* Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий, ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
* Пользование телевизорами, радиоприемниками, музыкальными центрами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
* Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
* Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.
* Выгул собак на газонах СТРОГО ЗАПРЕЩЕН!

**Внимание:**

* Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы. Максимальный суммарный вес людей, предметов и элементов декоративной отделки (дополнительно к проектным элементам лоджии), которые могут одновременно находиться на лоджии, не должен превышать 400 кг;
* Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
* Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, на лестничных клетках жилого дома;
* **Не допускается в первые два года эксплуатации располагать мебель к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003г. №170)**;
* Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
* Не допускается выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

**5. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

* 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 лоджию. Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами.

**6. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР**

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир жилых помещений в многоквартирных домах допускаются в соответствии с Постановлением администрации г. Волгограда от 29.09.2005 N 1789 “О внесении изменений и дополнения в Постановление администрации Волгограда от 31 марта 2005 г. N 540 “Об утверждении Временного порядка согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений на территории Волгограда и Временного порядка принятия решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые на территории Волгограда“.

**Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:**

* ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, наружных и внутренних стен, перекрытий, вентиляционных блоков, шахт, и прочее);
* ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
* ведущие к ухудшению работоспособности инженерно-технических систем здания, к нарушению их сохранности;
* ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
* не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям;
* ухудшающие условия проживания всех или отдельных жильцов дома или квартиры;
* для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

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

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки квартир, могут привлекаться к ответственности в соответствии с нормами жилищного законодательства и законодательства об административных правонарушениях.