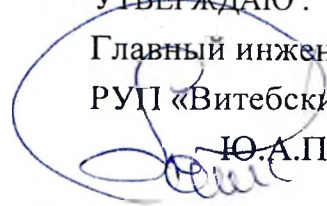


УТВЕРЖДАЮ
Главный инженер
ГП «УКС города Витебска»
С.В.Польский



УТВЕРЖДАЮ :
Главный инженер
РУП «Витебский ДСК»
Ю.А.Петерсон



ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации квартир в жилых домах КПД серии 111-108

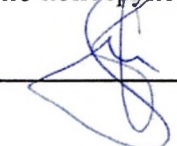
Разработал :

Начальник отдела качества

 Т.И.Чибисова

Заместитель начальника ПТО

по конструкторской работе

 В.Н.Ткаченко

Витебск
2016 г.

Содержание:

1. Общие положения. Конструктивные решения.
2. Инструкция по эксплуатации окон из ПВХ.
3. Инструкция по эксплуатации элементов остекления лоджий из алюминиевого профиля.
4. Инструкция по эксплуатации входных стальных дверей.
5. Сведения об инженерных системах в квартирах.
6. Санитарно-эпидемиологические требования.
7. Требования пожарной безопасности.
8. Переоборудование и перепланировка квартир.
9. Гарантийные обязательства.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации квартир разработана в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь.

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.

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 28.02.2012г №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.

Обслуживающая организация по каждому дому должна заключить договор на аварийно-техническое обслуживание зданий.

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.

Техническое обслуживание – комплекс организационно-технических мероприятий по поддержанию исправного и работоспособного состояния строительных конструкций путем устранения незначительных неисправностей; обеспечения установленных параметров и режимов работы, наладки и регулировки инженерных систем; осуществления работ по подготовке к весенне-летнему и осенне-зимнему периодам года.

Техническая эксплуатация - использование по назначению с систематическим осуществлением комплекса организационно-технических мероприятий по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту здания и его элементов.

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.

КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ

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

Прочность и устойчивость здания с несущими продольными стенами и перекрытиями обеспе-

чивается 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, являются летним помещением, в них не предусмотрено утепление конструкций, на них не допускается хранение и размещение тяжелых предметов, их захламление.

2. ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОКОННЫХ И БАЛКОННЫХ БЛОКОВ 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**).

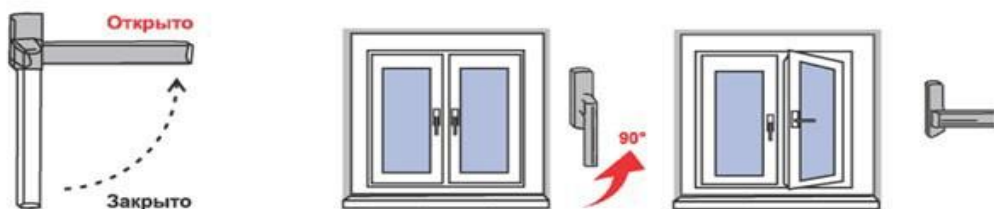


Рис.1

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 запираания 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**).

б) Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой 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 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 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 (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами **за счет собственника** помещения).
- очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон, разрешается обрабатывать силиконовой смазкой.
- 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;

Плотно закрытые окна ПВХ препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и приводит к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокну») 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.

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 - 18⁰С - 22⁰С.

Примечание - При более высокой влажности воздуха в помещении и/или температуре наружного воздуха ниже 20⁰С возможно временное образование конденсата на внутренней поверхности стеклопакета.

Во избежание запотевания стекол и образования конденсата 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 5⁰С 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, 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 (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 – 24 месяца согласно СТБ 1108, СТБ 939.

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 поворотной 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
	Недостаточная вентиляция	Проверить соблюдение собственником проектного решения вентиляции
	Перекрыт приток теплого воздуха	Не заставлять подоконники цветами, не завешивать окна тяжелыми шторами

3. ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ АЛЮМИНИЕВЫХ СИСТЕМ ОСТЕКЛЕНИЯ ЛОДЖИЙ.

Общие характеристики

Конструкции из алюминиевых профилей для ограждения лоджий и балконов с раздвижной системой остекления, не являются герметичными и предназначены для защиты пространства балконов и лоджий от незначительных атмосферных осадков. Конструкции выполнены из профилей без терморазрыва и предназначены для неотапливаемых помещений, не требующих теплоизоляции.

Остекление створок производится стеклом толщиной 4 мм класса М1-М4 по ГОСТ 111-2001 или стеклом закаленным строительным по ГОСТ 30698-2000 с помощью уплотнительных профилей. Зазоры между сопрягаемыми раздвижными створками и рамой герметизируются уплотнительными щетками. В нижнем рамном профиле на наружном направляющем полوزه предусмотрены отверстия для облегчения удаления воды.

Эксплуатация

Раздвижные створки. В закрытом положении створки удерживаются ручкой-защелкой. Для открывания нажмите вниз внутреннюю подвижную часть ручки-защелки и, удерживая ее, сдвиньте створку. После выхода защелки из зацепления подвижную часть ручки удерживать в нажатом состоянии не нужно. Закрывание створки производится в обратном порядке, не допуская при этом сильного соударения язычка защелки с ответной частью. В противном случае это приведет к отсутствию фиксации створки в закрытом состоянии. Чтобы восстановить эту функцию, потребуется регулировка положения ответной части замка и/или язычка в ручке-защелке.

Не прилагайте чрезмерных усилий и не применяйте подручных приспособлений для открывания створок, это может привести к её выпадению, что очень опасно. Причиной заклинивания створок может служить попадание посторонних предметов (мусор, снег, лед) в нижние направляющие, удалите их. Не применяйте никаких смазочных материалов для улучшения скольжения створок. Это приведет только лишь к накоплению излишней грязи и повреждению полимерного покрытия конструкции.

Конструкция алюминиевого остекления не несет в себе энергосберегающих свойств. Поэтому в холодный период времени, при условии проникновения из жилых помещений теплого и влажного воздуха, будет наблюдаться конденсирование влаги на холодных поверхностях конструкции, с её превращением в дальнейшем в лед. Это не является дефектом конструкции и не считается гарантийным случаем.

Во избежание этого явления рекомендуем, либо не допускать проникновения теплого и влажного воздуха, либо обеспечить его беспрепятственный выход за пределы пространства ограниченного конструкцией остекления. Простейший способ – держать створки приоткрытыми. Количество и величина открытия створок зависит от температуры, влажности и объёма поступающего воздуха и подбирается экспериментальным путем. Не удаляйте образовавшийся на стеклах лед путем быстрого оттаивания (горячая вода, электрический фен и т. п.), это приведет к разрушению стекла.

Гарантийный срок изготовителя при соблюдении правил эксплуатации – 12 месяцев согласно СТБ 1912.

Техническое обслуживание элементов остекления лоджий

Собственник обязан :

- регулярно проводить техническое обслуживание изделия.
 - не предпринимать никаких изменений в устройстве изделия: это может поставить под угрозу Вашу безопасность.
 - регулярно очищать изделие от пыли и грязи, уделяя особое внимание направляющим, так как пыль и мелкий песок, попадая между опорными роликами и направляющей, приводят к абразивному повреждению защитного полимерного покрытия направляющей.
- Регулировка фурнитуры производится **за счет собственника** и только соответствующими специалистами.

4. 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 месяцев со дня отгрузки потребителю согласно СТБ 2433.

5.СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ В КВАРТИРАХ.

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 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 которую сводятся металлические проводники от металлических корпусов ванн, труб водопровода.

При установке ванной, собственнику жилого помещения, в соответствии с инструкцией производителя, необходимо ее заземлить, путем подсоединения к коробке системы уравнивания потенциалов.

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 **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, весить люстры и другой электр. продукции при включенном электропитании в сети.

Вентиляция.

В здании принята естественная вентиляция по схеме: приток в жилые помещения, вытяжка через кухни и санузлы.

Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки.

Кратность воздухообмена в квартирах принята в соответствии с СНБ 3.02.04-03* из расчета 3 м^3 на 1 м^2 жилых комнат. Объемы вытяжки приняты: для кухонь $-90\text{ м}^3/\text{ч}$, для ванных комнат $-25\text{ м}^3/\text{ч}$, для санузлов $-25\text{ м}^3/\text{ч}$.

На вытяжных отверстиях в санузлах и кухнях предусматривается установка щелевых регулируемых решеток.

Запрещается производить монтаж коробов кухонных вытяжек, полностью перекрывая вытяжное отверстие в вентканале.

Не допускается клеивать 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 оконных створок. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме. Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в помещении. Для притока воздуха и возмещения удаляемого из помещений санузлов и ванных комнат необходимо предусматривать устройство вентрешеток в дверных полотнах, в кухнях предусматривать зазор между дверью и полом не менее $0,02\text{ м}^2$.

Откуда появляется влага в помещении?

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

Источники влаги	количество выделяемой влаги, г/час
Человек, в состоянии покоя	45
Человек, занятый работой	250
Цветок в горшке (средних размеров)	10
Готовка и уборка	1000
Стирка	300
Принятие душа или ванны	2600
Свободная поверхность воды	200

Влага содержится в воздухе в виде водяных паров, которые обуславливают его влажность. Чем больше влаги содержится в 1 м^3 воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух может насыщаться влагой до определенной степени. Например, при температуре 16°C в 1 м^3 воздуха может содержаться не более $13,6\text{ г}$ влаги. При превышении данной величины при той же температуре 16°C влага из воздуха начнет выпадать в виде мелких капель — конденсата. Чем теплее воздух, тем больше водяных паров он может содержать, чем ниже температура воздуха, тем меньше в нем может содержаться влаги: при 10°C в 1 м^3 может находиться не более $9,4\text{ г}$, а при 0°C - не более $4,84\text{ г}/\text{м}^3$.

При понижении температуры воздуха на поверхности конструкций, остекления ниже точки росы появляется конденсат, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

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

- утром, днем, вечером по 10-15 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;

- непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого провет-

ривания»;

- 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.

Допустимая относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять не более 55%.

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 установлены терморегуляторы. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора.

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

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 и отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

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 и привязывать к ним веревки;
- 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, ки-

слоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки;

- Запрещается снятие пломбы на приборах учета расхода воды (снятие пломбы возможно 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 чем 2-х раз в год для предотвращения аварийных ситуаций.

Мусоропровод.

В зданиях, оборудованных мусоропроводом, сбрасывание бытовых отходов в загрузочный клапан мусоропровода должно производиться небольшими порциями; крупные части должны быть измельчены для свободного прохождения через загрузочный клапан.

Отходы, не поддающиеся измельчению, должны быть вынесены в сборник (контейнер) расположенный во дворе дома на контейнерной площадке.

Внимание:

- Не допускается сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горячие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, а также выливать жидкости;

- Не допускается пользоваться мусоропроводом во время регулярной чистки, промывки и дезинфекции ствола, а также при обнаружении засоров, повреждений и неисправностей сообщить обслуживающей организации (или уполномоченному собственником дома обслуживающему специалисту).

6. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ.

Владельцы, 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.**

7. 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 сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами,
- Запрещается демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люки,

- Запрещается демонтировать пожарные гидранты в санузлах.

8. 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 28.02.2012г №428-З, «Положением об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки» (утв. Постановление Совмина Республики Беларусь от 16.05.2013 №384).

Не допускается выполнять переоборудование и перепланировку квартир:

- ведущую к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (фундаментов, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее);
- ведущую к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- ведущую к ухудшению инженерных систем здания; ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- не отвечающую противопожарным требованиям ;
- ухудшающую условия проживания жильцов дома или квартиры;
- для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

9. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Гарантийный срок на объекты долевого 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, в том числе техническими нормативными правовыми актами, 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 составляет 24 месяца со дня приемки жилого дома в эксплуатацию (при условии выполнения собственником плановых работ по техническому обслуживанию окон).

Гарантийный срок эксплуатации конструкций остекления лоджии составляет 12 месяцев со дня приемки жилого дома в эксплуатацию.

Гарантия не распространяется на выполненные работы, конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в следствие естественного износа, в случае, если они повреждены из-за неправильной эксплуатации и несоблюдение требований настоящей инструкции, действий третьих лиц, наличия изменений проектных решений.

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

РУП «Витебский ДСК» информирует о том, что гарантийные обязательства распространяются на скрытые строительные дефекты, но не на обслуживание жилого дома и инженерных сетей.