

ИНСТРУКЦИЯ

по эксплуатации квартиры в многоквартирном жилом доме

ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир жилых помещений в многоквартирных домах допускаются в соответствии с Постановлением администрации Ульяновской области от 03.08.2004 г. №88“ Об утверждении положения о порядке переустройства помещений в жилых домах на территории Ульяновской области “.

Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:

- ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций жилого дома (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.

Стены Квартиры

Запрещается штробить под прокладку электропроводки и размещение электророзеток, других внутренних сетей, несущие конструкции монолитных стен и плит перекрытий. Штробить разрешается только стены выполненные кладкой. Необходимо учесть это при разработке схемы прокладки внутриквартирной электропроводки и других внутренних сетей.

При проведении работ по сверлению отверстий в стенах необходимо иметь в виду, что толщина блоков стенок вентшахт составляет 90 мм, не допустимы сквозные отверстия в вентшахты, это может вызвать неправильную работу системы вентиляции квартиры.

В процессе эксплуатации возможно появление волосяных трещин в зоне сопряжения наружных и внутренних стен, в местах примыкания бетонных стен к газобетонным перегородкам. Все эти трещины обычно появляются в течение 1–3 лет эксплуатации здания и не являются дефектом. Указанные трещины должны устраняться собственником самостоятельно при проведении текущего ремонта внутри квартиры.

При выполнении штукатурных работ необходимо предусмотреть в местах швов примыкания различных материалов (например: бетон монолитных конструкций каркаса здания с кладкой стен из блочных материалов), а также в углах помещений, установку штукатурной пластиковой фасадной сетки, полосами на всю высоту шва или угла, шириной не менее 30 см., во избежание появления в дальнейшем на штукатурке усадочных трещин.

В случае повреждения целостности отделки стены МОП (мест общего пользования) при замене входной строительной двери, собственник обязан восстановить поврежденные участки с подбором цветовых решений.

Электроосвещение, электрооборудование.

В коридоре МОП находится этажный электрощит (ЩЭ), в котором установлены электросчетчик, устройство защитного отключения (УЗО), автоматы расположены в квартирном электрощите разделенные на группы освещения и розеточной сети и на электроплиту.

Рекомендации по эксплуатации:

- В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин нулевого и заземляющего провода;
- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;
- Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

Внимание:

- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, вешать люстры и подключать иную электро-продукцию при включенном электропитании в сети.
- Подключение электроприборов (стиральных и посудомоечных машин, люстр и т.п.) осуществляется специалистами, имеющими допуск для проведения соответствующего вида работ.

Система вентиляции.

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 регулируемых оконных створок, форточек. 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.

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 нарушение воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Система отопления.

- 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.
- Не допускается устройство систем теплого пола, подключенных к общедомовым сетям отопления.
- Не допускается установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях.

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

Система холодного и горячего водоснабжения, канализации.

Не допускается перенос стояков ХВС, ГВС, канализации без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом;

Не допускается демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения;

Не допускается демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения, занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенцесушителя;

Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы.

Окна, рекомендации по эксплуатации:

Не допускается при устройстве внутренних панелей откосов окон нарушение герметизации монтажных швов, что может привести к продуванию монтажного шва окна. Панели откосов окон следует крепить к оконному блоку через стартовый п-образный профиль.

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 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 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.
- 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 а при температуре наружного воздуха ниже "нуля" разрешен для постоянного пользования только режим откидного 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.

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

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

ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

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

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

Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию.

Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми (пожароопасными) материалами и загромождение лоджий пожароопасными предметами, включая хранение на лоджии горючих материалов.

ФАСАД ДОМА

Не допускается:

- Изменение целостного облика дома без согласования с управляющей компанией,
- Изменение остекления балконов, предусмотренным проектом;
- Замена остекления окон ПВХ, предусмотренных проектом.
- Герметизация естественных щелей между пилонами и балконным экраном;
- Самовольная установка систем кондиционирования;

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

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

Внимание! В случае необходимости отключения стояков ХВС, ГВС и отопления – необходимо подавать заявку в Управляющую компанию по телефону: 73-53-78.