

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Подольск-Комтрейд»**

**ИНСТРУКЦИЯ  
ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ**

в 17-этажном 4-х секционном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями,  
расположенном по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Ульяновых, 31

## Оглавление:

1. Общие положения.
2. Основные конструкции.
3. Сведения об инженерных системах квартир.
4. Вентиляция.
5. Санитарно-эпидемиологические требования.
6. Требования пожарной безопасности.
7. Переоборудование и перепланировка квартир.

## Нормативные документы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ).
2. Федеральный закон от 21.12.1994 N 69-ФЗ (ред. от 23.06.2016) «О пожарной безопасности».
3. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 (с изм. от 16.01.2008) «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».
4. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».
5. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).
6. СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные.
7. СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.
8. СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям.
9. СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.
10. ГОСТ 30494-2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
11. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Данная инструкция разработана для Собственников (арендаторов) помещений в многоквартирном доме и содержит необходимые рекомендации для нормальной эксплуатации жилых и нежилых помещений.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1. непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
2. управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
3. управление управляющей организацией с заключением с ней договора управления.

Управляющая компания несет ответственность перед собственниками помещений за сохранность общего имущества, за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг.

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

Функционирование системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий, а также техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий должно осуществляться в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170).

В нерабочее время и праздничные дни аварийные службы совместно с диспетчерскими службами организаций по обслуживанию жилищного фонда обеспечивают своевременную ликвидацию аварий инженерных систем в жилых домах и на обслуживаемых объектах, а также принимают организационно-технические решения при угрозе стихийных бедствий (ураганы, сильные снегопады, обледенение дорог, резкие понижения температур и др.).

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 помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей компании и представителей собственника здания (товарищества собственников жилья) для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений

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

### В соответствии с Жилищным кодексом РФ:

- собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме;
- собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- собственник жилых и нежилых помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

В случае нарушения правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушения правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов и жилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 2. ОСНОВНЫЕ КОНСТРУКЦИИ

### 2.1. К основным конструкциям относятся:

Фундамент – монолитная железобетонная плита из бетона марки W6 толщиной 1 000 мм по подготовке из бетона класса B7,5, толщиной 100мм.

Стены ниже отм. 0,000–монолитные железобетонные из бетона марки W6: Наружные –толщиной 250 мм и 450мм, утеплитель плиты «Пеноплекс» типа 35 толщиной 50 мм с прижимной стенкой. Цокольная часть-облицовка керамогранит.

Внутренние- толщиной 200 мм

Стены выше отм. 0,000 наружные – двухслойные, ненесущие, с поэтажным опиранием на перекрытия: внутренний слой –толщиной 400 мм из полистиролбетонных блоков; наружный слой – толщиной 120 мм из лицевого керамического кирпича. Внутренние –монолитные железобетонные, толщиной 200 мм

Межквартирные стены-из полистеролбетонных блоков толщиной 200 мм.

Перекрытия-монолитные железобетонные плиты, толщиной 200 мм.

Покрытие- монолитные железобетонные плиты толщиной 200 мм. Утеплитель – из минераловатных плит «Пеноплекс» типа 35 толщиной 150 мм.

Перегородки - из гипсовых плит и из полнотелого керамического кирпича, толщиной 80 мм и 120 мм.

Лестницы: площадки – монолитные железобетонные плиты толщиной 200 мм; марши – сборные железобетонные.

Крыша – из двух слоев «Филизола», плоская с внутренним организованным водостоком.

Гарантийный срок на несущие и ограждающие конструкции составляет 5 лет со дня ввода объекта в эксплуатацию. Гарантийный срок на монтажные работы (утепление и герметизация межпанельных швов) составляет 2 года. Гарантийные обязательства распространяются только в случае надлежащей эксплуатации.

### 2.2. Оконные блоки, балконные рамы.

Окна и балконные двери – тройное остекление в переплетах из ПВХ в шумозащитном исполнении.

Правильный уход за оконными блоками является необходимым условием для длительной эксплуатации Ваших окон.

#### Рекомендации по эксплуатации окон и балконных рам:

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 окон и балконных рам. При необходимости подтянуть крепежные шурупы на оконных створках.
- Очищать механизмы окон и балконных рамы 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, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол.
- Очищать окна, подоконники и балконные рамы с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок.
- Для исключения «запотевания стекла», образования конденсата и как следствие в большинстве случаев появление плесневого грибка на подоконных досках, оконных блоках и откосах, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок.
- В случае сильных, въевшихся загрязнений, в результате длительной эксплуатации, возможна дополнительная окраска оконных блоков акриловыми красками. В каждом оконном блоке предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся влаги.
- Резиновые уплотняющие прокладки в притворе створок 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. При неправильном уходе резина может трескаться и терять эластичность.
- Водоотводящие каналы расположены в нижней части оконной коробки (алюминиевый отлив). Необходимо следить за состоянием этих каналов и время от времени очищать их от загрязнений.

Гарантийный срок на оконные блоки, балконные рамы составляет 2 года, с момента ввода объекта в эксплуатацию при условиях надлежащей эксплуатации.

#### Внимание:

- Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора, чтобы не было конденсации влаги на окне.
- Не допускается попадания в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела и т.д.
- 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.
- Для нормального функционирования естественной вентиляции не рекомендуется устанавливать окна и двери с герметичными уплотнителями.

### 2.3. Двери

Входная 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 %.

Гарантийный срок входную дверь составляет 1 год, с момента ввода объекта в эксплуатацию, при условиях надлежащей эксплуатации.

#### Рекомендации по эксплуатации:

- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом.
- Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить 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

### 3.1. Электроосвещение, электрооборудование.

Электрические сети квартир находятся под напряжением 220 В. 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 щитах. Для розеточной сети и сети освещения номинальный ток автомата -16 А, для сети электроплиты - 25 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.

Светильники НПБ01 устанавливаются в ванных комнатах, настенные патроны устанавливаются коридорах и туалетах, подвесной патрон на кухне, в жилых комнатах устанавливаются клемные колодки для подключения светильников и люстр.

Гарантийный срок на электротехническое оборудование (провода, электросчетчики и др.) 2 года с момента ввода объекта в эксплуатацию при условиях надлежащей эксплуатации.

#### **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.
- Ремонт электрических сетей напряжением 380/220 В производится при повреждениях.
- Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.
- Эксплуатация приборов и оборудования системы электроснабжения должна производиться в соответствии с требованиями заводов-изготовителей, указанных в паспортах на оборудования.
- 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 и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей.
- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, устанавливать люстры и другую электропродукцию при включенном электропитании в сети.

### **3.2. Центральное 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 (нагревательных) приборов осуществляется вентилями ручными радиаторными. Гидравлическая увязка и отключение стояков и горизонтальных веток осуществляется балансировочными ветками, устанавливаемыми на подающих трубопроводах и шаровыми кранами - на обратных.

Гарантийный срок на внутренние сети тепло-водоснабжения (отопление, ГВС, ХВС, канализация, и др.) 2 года, с момента ввода объекта в эксплуатацию, при условиях надлежащей эксплуатации.

Гарантия изготовителя

- Срок гарантии -12 месяцев со дня продажи.
- Гарантия действительна только в случае, если неисправность связана с заводским браком.
- Гарантия не распространяется на повреждения, возникшие вследствие неправильного или небрежного хранения, транспортировки монтажа или эксплуатации прибора.
- По вопросам гарантийной замены и обслуживания прибора следует обращаться в организацию, проводившую монтаж и ввод приборов в эксплуатацию.

**Внимание!** Любые попытки механического вмешательства в работу распределителя приводят, как правило, к увеличению показаний. При сломанной пломбе или повреждении самого распределителя в расчет принимаются максимальные показания прибора или прибор считается безучетным. Категорически запрещается демонтировать и переносить прибор.

В соответствии с ГОСТ 30494—2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в помещениях жилых зданий должны соответствовать значениям, приведенным в таблице 1 :

Таблица 1 — Оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в обслуживаемой зоне помещений жилых зданий и общежитий.

Период года	Наименование помещения	Температура воздуха, °С		Результирующая температура, °С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
		оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая, не более	оптимальная, не более	допустимая, не более
Холодный	Жилая комната	20 – 22	18 – 24 (20 – 24)	19—20	17—23 (19 – 23)	45—30	60	0,15	0,2
	Жилая комната в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже	21 – 23	20 – 24 (22 – 24)	20—22	19—23 (21—23)	45—30	60	0,15	0,2
	Кухня	19 – 21	18 – 26	18—20	17—25	Не нормируется	Не нормируется	0,15	0,2
	Туалет	19 – 21	18 – 26	18—20	17—25	Не нормируется	Не нормируется	0,15	0,2
	Ванная, совмещенный санузел	24 – 26	18 – 26	23—27	17—26	Не нормируется	Не нормируется	0,15	0,2
	Помещения для отдыха и учебных занятий	20- 22	18 – 34	19—21	17 – 23	45—30	60	0,15	0,2
	Межквартирный коридор	18 – 20	16 – 22	17—19	15—21	45—30	60	Не нормируется	Не нормируется
	Вестибюль, лестничная клетка	16 – 18	14 – 20	15—17	13—19	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется
	Кладовые	16 – 18	12 – 22	15 – 17	11—21	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется	Не нормируется
Теплый	Жилая комната	22 – 25	20 – 28	22—24	18—27	60—30	65	0,2	0,3

Примечание — Значения в скобках относятся к домам для престарелых и инвалидов

**Холодный (отопительный) период года** - период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха, равной 8 °С и ниже.

**Теплый период года** - период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8 °С.

#### Рекомендации по эксплуатации:

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо от пыли их очищать;
- Не допускается закрывать радиаторы пленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- Обеспечение теплового режима здания при его эксплуатации входит в обязанности энергоснабжающей организации в соответствии с заключенным договором;
- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (вставать и т.д.);
- 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 заделывать систему теплоснабжения жилых и нежилых помещений в конструкции стен и закрывать обшивным материалом.

### 3.3. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техподполью, с открытыми стояками в санузлах и за съемными декоративными щитами в кухнях, доступна для обслуживания. 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 управляющей компании.

#### Рекомендации по эксплуатации:

- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и запорной 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 ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- 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 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 работы по устройству сантехнического оборудования, водоснабжения, канализации, водосчетчиков составляет 6 месяцев, с момента ввода объекта в эксплуатацию, при условии надлежащей эксплуатации.

По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за оборудование лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое обслуживание.

### 3.4. Лифты.

Многokвартирные дома оборудованы пассажирскими или грузопассажирскими (определяется проектом) лифтами, предназначенными для транспортирования пассажиров и габаритных грузов в кабине, движущейся по жестким вертикальным направляющим, установленным в шахте.

Допускается в пассажирских и грузопассажирских лифтах, в сопровождении пассажира, подъем и спуск грузов, масса которых вместе с сопровождающим лицом не превышает установленной грузоподъемности лифта.

**Внимание! Запрещается:**

- использование лифта не по назначению;
- использование лифта с превышением номинальной грузоподъемности, указанной в кабине лифта;
- использование лифта во время пожара;
- транспортирование грузов, которые могут повредить оборудование лифта или отделку купе кабины;
- транспортирование взрывоопасных и легковоспламеняющихся грузов.

#### 4. ВЕНТИЛЯЦИЯ

Система вентиляции жилого дома - общеобменная, с естественным побуждением, с организованной вытяжкой из кухонь и санузлов. Удаление воздуха производится в верхней зоне помещений через вентиляционные решетки. Приток - неорганизованный через окна и форточки.

Учитывая герметичность окон с тройным остеклением, необходимо периодически проветривать помещение, т.к в противном случае это может привести к образованию конденсата на ограждающих поверхностях. Обычно это происходит в плохо проветриваемых помещениях, например, за мебелью и картинами, в мягкой мебели и коврах, углах помещения в районе потолка и пола. При высокой относительной влажности может начаться рост плесени - что может вызвать серьезные повреждения декоративных элементов отделки.

В соответствии с СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям», в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением.

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.

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 квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Деревянные окна, установленные в квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в деревянных переплетах - не более 6 кг/(м<sup>2</sup> \*ч) согласно табл. 11 СНиП 23-02- 2003 «Тепловая защита зданий»). Благодаря своей герметичности деревянные окна защищают жилище от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые деревянные 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 «запотевают 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.

**Запрещается:**

- заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода;
- пробивать дополнительные отверстия в вентблоках;
- стирка и сушка белья в жилых комнатах;
- установка вплотную к наружным стенам громоздкой мебели, особенно в наружных углах;
- вешать на наружные стены ковры;
- использование газовых и электрических плит для обогрева помещений;
- устройство проемов, установка новых перегородок и передвижка существующих без получения разрешения органов местного самоуправления;
- самовольное переоборудование и перепланировка жилых помещений и мест общего пользования, перестановка отопительных и санитарно-технических приборов, т.к. это может привести к образованию конденсата на поверхностях стен.

**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:

Источники влаги выделяемой	Количество 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 1м<sup>3</sup> воздуха, тем больше его влажность. Однако воздух может насыщаться влагой до определенной степени. Например, при температуре 16°С (выше нуля) в 1м<sup>3</sup> воздуха может содержаться не более 13,6г влаги. При превышении данной величины при той же температуре 16°С 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°С в 1м<sup>3</sup> может находиться не более 9,4 г, а при 0°С - не более 4,84г/м<sup>3</sup>

При понижении температуры на поверхности остекления ниже точки росы окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

В соответствии с п.5.10 СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий» температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий (кроме производственных) 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.

Появление точки росы для различных значений температур и относительной влажности воздуха в помещении приведены в соответствии со СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий», Приложение Р:



$t_{int}$ , °C	$t_d$ , °C, при $\phi_{int}$ %											
	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95
12	-1,04	0,44	1,9	3,25	4,48	5,63	6,7	7,71	8,65	9,56	10,42	11,22
13	-0,25	1,35	2,82	4,18	5,42	6,58	7,66	8,68	9,62	10,54	11,41	12,21
14	0,63	2,26	3,76	5,11	6,36	7,53	8,62	9,64	10,59	11,52	12,4	13,21
15	1,51	3,17	4,68	6,04	7,3	8,48	9,58	10,6	11,59	12,5	13,38	14,21
16	2,41	4,08	5,6	6,97	8,24	9,43	10,54	11,57	12,56	13,48	14,36	15,2
17	3,31	4,99	6,52	7,9	9,18	10,37	11,5	12,54	13,53	14,46	15,36	16,19
18	4,2	5,9	7,44	8,83	10,12	11,32	12,46	13,51	14,5	15,44	16,34	17,19
19	5,09	6,81	8,36	9,76	11,06	12,27	13,42	14,48	15,47	16,42	17,32	18,19
20	6,0	7,72	9,28	10,69	12,0	13,22	14,38	15,44	16,44	17,4	18,32	19,18
21	6,9	8,62	10,2	11,62	12,94	14,17	15,33	16,4	17,41	18,38	19,3	20,18
22	7,69	9,52	11,12	12,56	13,88	15,12	16,28	17,37	18,38	19,36	20,3	21,6
23	8,68	10,43	12,03	13,48	14,82	16,07	17,23	18,34	19,38	20,34	21,28	22,15
24	9,57	11,34	12,94	14,41	15,76	17,02	18,19	19,3	20,35	21,32	22,26	23,15
25	10,46	12,75	13,86	15,34	16,7	17,97	19,15	20,26	21,32	22,3	23,24	24,14
26	11,35	13,15	14,78	16,27	17,64	18,95	20,11	21,22	22,29	23,28	24,22	25,14

**Пример:**  
 При температуре в комнате 20°C и относительной влажности воздуха 90% конденсация влаги произойдет на поверхности с температурой 18,3°C, при влажности 70% — на поверхности с температурой 14,38°C, при влажности 50% — на поверхности с температурой 9,28°C.

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

- утром, днем, вечером, путем создания притока воздуха через окна и форточки;
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в кухню по возможности должна быть закрыта, а окно в кухне приоткрыто на проветривание). В случае если проектом предусмотрена кухня с балконом, то при приготовлении пищи, дверь в кухню по возможности должна быть закрыта, а окно балконной рамы и окно на балкон открыты на проветривание;
- длительно после влажной уборки, ремонта и т.д.

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45% в соответствии с ГОСТ 30494 -2011 «ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ. Параметры микроклимата в помещениях».

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

1. *В систему отопления дома подается недостаточно горячий теплоноситель.*

В отопительный прибор не поступает горячая вода из-за прикрытых кранов. В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления дома, 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 деревянном профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»); на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом вследствие низкой температуры воздуха в квартире, внутренние поверхности ограждающих конструкций так же имеют пониженную температуру.

При эксплуатации жилого дома обслуживающая организация должна обеспечить расчетные параметры работы системы отопления дома. Теплоносителем в системе отопления дома является вода с параметрами 95-70°C.

2. *Неправильная эксплуатация квартиры собственниками.*

В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре на теплоносителе в системе отопления дома собственники не осуществляют проветривание помещений, то естественная вентиляция не работает, повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях (исходя из СП 23-101-2004), а затем начинает развиваться плесневый грибок.

## 5. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы 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.

**Внимание:**

- 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 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 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.

## 6. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

**Основные понятия:**

**Первичные средства пожаротушения** - переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития.

**Пожарный извещатель** - техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре.

**Система пожарной сигнализации** - совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста.

**Эвакуационный выход** - выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону.

**Эвакуационный путь (путь эвакуации)** - путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре.

**Эвакуация** - процесс организованного самостоятельного движения людей, непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

**Обеспечение пожарной безопасности:**

Каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта защиты является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

**Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:**

- Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага возгорания.
- Первичных средств пожаротушения. В каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 19 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения.
- Систем обнаружения пожара. В помещениях квартир, за исключением туалетных и ваннных комнат, установлены автономные опτικο-электронные дымовые пожарные извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма.

**Внимание:**

- 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 внутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми предметами. Запрещается демонтировать эвакуационные лестницы и закрывать эвакуационные люки.
- Замену элементов питания в автономных опτικο-электронных дымовых извещателях производят владельцы квартир.
- Запрещается демонтировать автономные опτικο-электронные дымовые пожарные извещатели.

## 7. ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР

Переоборудование инженерных систем и перепланировка 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.

Гарантийные обязательства не распространяются на работы, которые подверглись переоборудованию, изменению, перепланировке и т.п., и не соответствуют первоначальному проектному решению.

**Не допускается переоборудование и перепланировка квартир:**

- 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 межквартирных стен;
- ведущие к ухудшению инженерных систем здания;
- 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.

Лица, виновные в нарушении изложенного порядка переоборудования и перепланировки квартир, могут быть привлечены к ответственности в соответствии с действующим законодательством РФ.