|  |
| --- |
| ПАМЯТКА  новоселам квартир Жилого дома по пр. Дзержинского, 15  Версия 1.1 |

**2016 год**

# Оглавление

Оглавление 2

Общие положения 4

Возникновение и прекращение совместного домовладения 4

Обязанности участника совместного домовладения по несению расходов по эксплуатации общего имущества 4

Права и обязанности граждан и организаций в области жилищных отношений 5

Статья 25 5

Статья 26 5

Права потребителя жилищно-коммунальных услуг 6

Статья 6 6

Ответственность за нарушения гражданами Правил пользования жилыми и вспомогательными помещениями 7

Управление общим имуществом 8

Управление общим имуществом организацией, управляющей общим имуществом 8

Запреты 9

О порядке переустройства и перепланировки жилых помещений 11

Порядок проведения ремонтных работ до заселения дома 12

Информация для проведения некоторых ремонтных работ 13

Снятие гипсокартонных плит 13

Проведение внутри-квартирных работ на внешних стенах 13

«Дует из розеток» 13

Обеспечение микроклимата в квартире жилого дома 14

Основные указания по эксплуатации окон и дверей из ПВХ 15

Работа вентиляции 17

Прочее инженерное оборудование 19

Электроснабжение квартиры 19

Горячее водоснабжение 19

Система отопления 20

Охранно-переговорная система (домофон) 20

Автономный пожарный извещатель 20

Слаботочные сети 21

Лифты 21

В лифте запрещается: 21

Система видеонаблюдения 21

Расположение инженерного оборудования: 21

Дополнительная информация 23

Правила движения и стоянки транспорта 23

Содержание домашних животных 23

Действия в чрезвычайных ситуациях 24

# Общие положения

Памятка разработана на основании Жилищного кодекса Республики Беларусь, Закона Республики Беларусь № 428-3 от 28 августа 2012 г. «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг», Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 16.05.2013 г. N 384 "О некоторых вопросах переустройства и перепланировки, установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций, а также реконструкции жилых домов" (вместе с "Положением об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки", "Положением об условиях и порядке установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций", "Положением о порядке реконструкции многоквартирных, блокированных и одноквартирных жилых домов"), Приказа Министерства Жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 07.12.1999 г. № 177 «Об утверждении и введении в действие правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома в Республике Беларусь», постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 9 марта 2015 г. № 180 и иных нормативно-правовых актов Республики Беларусь.

## Возникновение и прекращение совместного домовладения

1. Совместное домовладение возникает с момента возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества, находящиеся в одном жилом доме или на одной придомовой территории, у двух и более собственников (далее - участники совместного домовладения).
2. Совместное домовладение прекращается в случае:
3. перехода права собственности на все объекты недвижимого имущества к одному гражданину или организации;
4. гибели или уничтожения всех объектов недвижимого имущества;
5. в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

## Обязанности участника совместного домовладения по несению расходов по эксплуатации общего имущества

1. Участник совместного домовладения обязан нести расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества пропорционально его доле в праве общей собственности на это имущество. Взыскание задолженности по расходам, производится на основании исполнительных надписей нотариусов, а при наличии спора - в судебном порядке.
2. Неиспользование участником совместного домовладения принадлежащих ему объектов недвижимого имущества либо отказ от владения и пользования общим имуществом не являются основаниями для освобождения его полностью или частично от участия в расходах по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества.
3. В случае пользования участниками совместного домовладения дополнительными жилищно-коммунальными услугами решением общего собрания участников совместного домовладения устанавливается порядок пользования этими услугами и распределения между ними расходов по их предоставлению. При этом любой участник совместного домовладения вправе отказаться от получения дополнительных жилищно-коммунальных услуг и не оплачивать их.

## Права и обязанности граждан и организаций в области жилищных отношений

Права и обязанности граждан и организаций в области жилищных отношений определяются Жилищным кодексом РБ №428-З от 28.08.2012 г, а также законом Республики Беларусь от 10 января 2015 г. № 244-З

### Статья 25

* «Граждане и организации в области жилищных отношений в соответствии с законодательством имеют право на:
  + строительство жилых домов, жилых помещений;
  + приобретение жилых домов, жилых помещений в собственность;
  + владение, пользование и распоряжение жилыми помещениями, принадлежащими им на праве собственности, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законодательными актами;
  + защиту своих прав от неправомерных действий (бездействия) иных лиц, в том числе на судебную защиту своих прав и законных интересов;
  + реализацию иных прав в соответствии с законодательством».

### Статья 26

* «Граждане и организации в области жилищных отношений обязаны:
  + соблюдать требования настоящего Кодекса, иных актов жилищного законодательства и договорных обязательств;
  + обращаться в установленном порядке за государственной регистрацией прав на жилые помещения не позднее трех месяцев, если иной срок не установлен иными законодательными актами, со дня получения документов, необходимых для оформления прав на жилые помещения, или заключения гражданско-правовых договоров и в иных случаях;
  + использовать жилые, подсобные и вспомогательные помещения и находящееся в них оборудование в соответствии с назначением;
  + соблюдать установленные для проживания санитарные и технические требования, правила пожарной безопасности, природоохранные требования, [правила](consultantplus://offline/ref=3EFF53E881B796B6FB43B686D71E23AA17EA69886045C2725789D424882926A859ECD5535CD4B080CA387101X0N6J) пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений и иные требования, установленные законодательством;
  + вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и плату за пользование жилым помещением;
  + обеспечивать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения работникам организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, для проверки соответствия жилого помещения установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, проведения осмотров, ремонтных работ в случае необходимости, снятия показаний приборов индивидуального учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также для приостановления предоставления некоторых видов коммунальных услуг в случае их неоплаты;
  + обеспечивать доступ в занимаемые ими или находящиеся в их владении и пользовании жилые и (или) нежилые помещения работникам, имеющим в соответствии с законодательными актами право доступа в жилое помещение в случае чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, в целях спасения жизни и предотвращения вреда здоровью граждан и их имуществу, а также в случаях, предусмотренных законодательными актами;
  + возмещать ущерб, причиненный ими помещениям других граждан и организаций в связи с владением и пользованием жилыми помещениями;
  + исполнять иные обязанности в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

## Права потребителя жилищно-коммунальных услуг

Права потребителя жилищно-коммунальных услуг определяются Законом РБ №405-3 от 16 июля 2008 г. «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг»

«Настоящий Закон направлен на определение правовых, организационных и экономических основ защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг».

### Статья 6

* «Потребитель имеет право на:
  + удовлетворение потребностей в жилищно-коммунальных услугах;
  + безопасность жилищно-коммунальных услуг;
  + информацию об исполнителе и оказываемых им жилищно-коммунальных услугах;
  + выбор исполнителя жилищно-коммунальных услуг, оказываемых на конкурентной основе;
  + просвещение в области защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг;
  + надлежащее качество жилищно-коммунальных услуг;
  + возмещение убытков, вреда, причиненных исполнителем жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя вследствие неоказания жилищно-коммунальных услуг либо их оказания с недостатками;
  + государственную, включая судебную, защиту своих прав.

Потребитель имеет также иные права, предусмотренные настоящим Законом и иным законодательством».

## Ответственность за нарушения гражданами Правил пользования жилыми и вспомогательными помещениями

Согласно требованиям Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома в Республике Беларусь (далее [Правила](http://jreofr1.komplat.by/ufiles/doc/pravila_177.doc).), утвержденных приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 07.12.1999 № 177, граждане должны соблюдать определенные требования.

За нарушение гражданами Правил, в соответствии со статьей 21.16 Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях (далее – КоАП РБ), предусмотрена административная ответственность в виде штрафа.

**«Статья 21.16. Нарушение правил пользования жилыми помещениями»**

Нарушение правил пользования жилыми помещениями или содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома (за исключением оплаты за техническое обслуживание жилых помещений и пользование ими, за коммунальные услуги, оказываемые населению, отчислений на капитальный ремонт), конструктивных элементов и инженерных систем либо самовольные переоборудование или перепланировка жилых помещений, в том числе инженерных систем, без изменения несущей способности конструкций, а также использование не по назначению жилых помещений, пригодных для проживания, - влекут наложение штрафа в размере от десяти до тридцати базовых величин, а на юридическое лицо – от тридцати до пятидесяти базовых величин.

# Управление общим имуществом

1. Доля участника совместного домовладения в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле общей площади принадлежащих ему объектов недвижимого имущества в общей площади жилых и (или) нежилых помещений жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), расположенного на придомовой территории, всех участников совместного домовладения.
2. Доля участника совместного домовладения в праве общей собственности на общее имущество не может быть отделена от права собственности на принадлежащие ему объекты недвижимого имущества и при переходе права собственности на объекты недвижимого имущества к другим гражданам или организациям переходит только вместе с ним.
3. Споры, возникающие при определении долей в праве общей собственности на общее имущество, рассматриваются в судебном порядке.

## Управление общим имуществом организацией, управляющей общим имуществом

1. Предоставление услуг по управлению общим имуществом организацией, управляющей общим имуществом, осуществляется на основании договора управления общим имуществом.
2. Руководитель организации, управляющей общим имуществом, и его заместители должны иметь высшее техническое, экономическое или юридическое образование и пройти образовательные программы обучающих курсов по вопросам управления общим имуществом.
3. Координацию деятельности организаций, управляющих общим имуществом, и контроль за их деятельностью осуществляют местные исполнительные и распорядительные органы.

# Запреты

Напоминаем Вам, что запрещается осуществлять:

* действия (бездействие), приводящие к порче жилых и вспомогательных помещений, нарушению условий проживания граждан в других жилых помещениях, а также препятствующие осуществлению прав и законных интересов других граждан и организаций;
* хранение в жилых помещениях взрывоопасных, отравляющих и загрязняющих воздух веществ и предметов (за исключением средств борьбы с грызунами и другими животными), а также легковоспламеняющихся веществ с нарушением правил хранения и пользования;
* переоборудование и реконструкция вентиляционных шахт и каналов;
* загромождение коридоров, лестничных маршей и площадок, проходов, запасных выходов и других вспомогательных помещений;
* содержание во вспомогательных помещениях жилого дома животных, в том числе пчел;
* самовольная установка на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн, кондиционеров и других конструкций. В случае повреждения фасада здания при самовольном монтаже спутниковых антенн, кондиционеров и других конструкций, ремонтные работы производятся за счет виновной стороны;
* самовольное выполнение работ, связанных с изменением архитектурно-планировочных решений зданий, жилых и вспомогательных помещений или влияющих на несущую способность конструкций зданий, в том числе устройство погребов и других помещений под балконами и лоджиями, в подвалах и технических подпольях, на этажах многоквартирных жилых домов;
* самовольные переустройство и (или) перепланировка;
* выполнять какие-либо работы, в результате которых могут быть повреждены проложенные в полу, стенах, потолке скрытые коммуникации (трубы, провода);
* нарушать конструкцию колонн, в том числе скруглять углы, устраивать штробы для прокладки проводов, труб, оголять арматуру;
* устраивать отверстия, ниши в перекрытиях и наружных стенах, в том числе устраивать ниши в наружных стенах под радиаторы; объединять комнату (кухню) с лоджией путем демонтажа части стены;
* переносить стояки трубопроводов водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, канализации, устраивать теплые полы посредством прокладки трубопроводов с подключением к системе горячей воды или отопления. Устройство электрического подогрева полов допускается при условии согласования ЧП «Миниполис-Сервис», энергонадзора и разработки проекта с его согласованием экспертизой;
* переносить счетчики воды, электрической энергии; выносить радиаторы на балконы или лоджии, устраивать обогреваемые балконы (лоджии); нарушать пломбы счетчиков;
* увеличивать санузлы за счет жилых комнат, в том числе изменять назначение помещений;
* менять проектные существующие перегородки из газосиликатных блоков на перегородки из более тяжелого материала (например, из кирпича);
* производить какие-либо работы в местах общего пользования (за пределами квартиры);
* сливать в канализацию отходы (остатки) покрасочных составов. Слитый в канализацию покрасочный состав откладывается в канализационных трубах, в результате чего происходит затопление подвалов, квартир. Проблема в таком случае устраняется путем замены труб за счет владельцев квартир дома;
* выбрасывать любые предметы, мусор через окна;
* в сезон отрицательных температур оставлять открытыми окна, что приводит к замораживанию и разрыву радиаторов, труб либо регулирующих приборов. При оттаивании – затопление квартир.
* сушка белья во вспомогательных помещениях многоквартирного жилого дома.
* запрещается курение во вспомогательных помещениях и местах общего пользования многоквартирных жилых домов.

Граждане при осуществлении предпринимательской деятельности посредством предоставления мест для краткосрочного проживания обязаны обеспечивать соблюдение нанимателями (поднанимателями) жилых помещений установленных для проживания санитарных и технических требований, правил пожарной безопасности, природоохранных требований и правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений.

Уборка и вывоз строительного мусора осуществляется организацией, осуществляющей обслуживание контейнеров для складирования строительных отходов. Сброс строительного мусора с высоты, а также складирования в пределах придомовой территории запрещается. При нарушении данного пункта организация эксплуатирующая объект, вправе запретить владельцу (его рабочих, привлеченных лиц) выполнять работы на объекте до устранения полученных замечаний, а также взыскать с виновного в одностороннем порядке сумму затрат за уборку и вывоз мусора.

Владение и пользование жилыми помещениями осуществляются с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в жилом доме».

# О порядке переустройства и перепланировки жилых помещений

Перепланировка жилого помещения, согласно Положения об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки, утвержденного Постановлением Совета Министров от 16.05.2013 г. № 384, и дополненного Постановлением Совета Министров Совета Министров Республики Беларусь от 9 марта 2015 г. № 180 (далее – Положение), - изменение планировочных решений жилого и (или) нежилого помещений в процессе выполнения ремонтно-строительных работ. Переустройство – изменение инженерных систем (демонтаж, установка, замена или перенос инженерных сетей, электрического, санитарно-технического или иного оборудования) в жилом и (или) нежилом помещениях и (или) конструктивных элементов в процессе выполнения ремонтно-строительных работ. Эти работы направлены на изменение внутреннего облика квартиры. Решение о проекте планировке принимается в том случае, если жильцов не устраивает внутреннее расположение некоторых элементов – стен, дверных проемов, встроенных шкафов и т.д. Только этот проект обязательно должен удовлетворять всем законам Республики Беларусь, техническим нормативно-правовым актам Республики Беларусь.

Перепланировка квартир, как правило, требует согласования с соответствующими жилищными службами. Причем утверждение перепланировки происходит только после того, как жилец предоставит все необходимые технические документы для рассмотрения, в частности проект перепланировки. Перепланировка квартир возможна только в том случае, если она не будет противоречить законодательству Республики Беларусь.

Многоквартирные дома спроектированы таким образом, что все несущие конструкции, коммуникационные и вентиляционные системы оказываются связанными в единое целое, поэтому не всякая перепланировка квартир может быть одобрена.

В частности, невозможно, проживая в многоэтажном доме, разрушить какую бы то ни было несущую конструкцию (стену, колонну и т.д.), удалить вентиляционный короб, перенести санузел или кухню в жилую комнату (кроме специфических случаев). Также не будет одобрена любая другая перепланировка, ухудшающая состояние фасада дома или условия проживания ближайших соседей, предполагающая пробивание проемов в несущих стенах.

**В соответствии с п. 4 гл.1 Положения запрещаются переустройство и (или) перепланировка:**

* с нарушением строительных, противопожарных, санитарно-эпидемиологических требований, законодательства об охране историко-культурного наследия, архитектурной, градостроительной и строительной деятельности;
* приводящие к снижению несущей способности грунтов оснований фундаментов, конструкций фундаментов, колонн, стен, балок, перекрытий, опор, кровель, а также нарушению гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции, био- и огнестойкости несущих и ограждающих конструкций;
* влекущие за собой нарушение режима работы систем дымо- и газоудаления, а также нарушение и ухудшение параметров работы инженерно-технического оборудования дома или отдельных помещений;
* вентиляционных шахт и каналов;
* балконов и лоджий в отапливаемые помещения;
* связанные с устройством жилых помещений без естественного освещения, а также с установкой перегородок, попадающих в оконные проемы;
* связанные с установкой дополнительного оборудования центрального отопления, горячего водоснабжения и электротехнического оборудования, если это повлечет превышение проектных расчетных инженерных нагрузок на одно помещение;
* с изменением архитектурного и цветового решения фасада жилого дома;
* ведущие к снижению эксплуатационной пригодности конструкций жилого дома;
* если жилой дом в установленном порядке признан не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и не подлежит восстановлению.

Самовольные переоборудование или перепланировка жилых помещений, приведшие к снижению несущей способности конструктивных элементов здания, а также переоборудование вентиляционных шахт и каналов - влекут наложение штрафа в размере от тридцати до пятидесяти базовых величин, а на юридическое лицо - от пятидесяти до семидесяти базовых величин».  
Пунктом 12 части 1 статьи 3.30 Процессуально-исполнительного кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях определено, что протоколы об административных правонарушениях по основаниям статьи 21.16 КоАП РБ имеют право составлять уполномоченные на то должностные лица организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих коммунальные услуги.

## Порядок проведения ремонтных работ до заселения дома

На время ремонтов действует следующий порядок проведения ремонтных работ:

* разрешается отступать от пункта 3.20 Постановления Совета Министров РБ «О некоторых вопросах переустройства и перепланировки, установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций, а также реконструкции жилых домов.» и позволяется производить ремонтные работы в любое время суток.

Данное разрешение прекращает свое действие после заселения первых жильцов и поступления от них жалоб председателю Товарищества Собственников на шум и вибрации.

* запрещается загромождать стройматериалами лестницы и проходы, а также, транспортировать строительные материалы без упаковки в лифтах.
* запрещается организовывать блокировку дверей в местах общего пользования (все двери, расположенные на лестничных маршах, входные двери в подъезд, двери в тамбур, двери в лифт-холл). При блокировке дверей посторонними предметами (такими как кирпичи, камни и пр.), размещенными между дверным полотном и дверной коробкой в области размещения дверных петлей, происходит следующее:
  + перекос дверного полотна
  + разрушение петельного механизма с доводчиком
  + выход двери из строя

Двери, разрушенные данным образом снимаются с гарантии, а восстановление будет производиться за счет виновника, нарушившего правила пользования.

## Информация для проведения некоторых ремонтных работ

### Снятие гипсокартонных плит

При снятии гипсокартонных листов с внутренних перегородок не следует применять перфоратор и иные ударные инструменты, чтобы не повредить перегородку, т.к. они выполнены из блоков, толщиной 10 см и не предназначены для повышенных нагрузок. Блоки соединены друг с другом при помощи клея, который образует соединение шва по прочности выше, чем материал блока. Поэтому, при излишнем приложении силы, как при отрывании гипсокартонных листов, так и при сбивании есть риск повреждения блоков перегородки, что, вероятно, приведет к отказу от гарантийного ремонта. Снимать гипсокартонные листы рекомендуется следующим образом:

* При наличии зазора в 1.5-2 см можно отрывать лист от края, заламывая его.
* При отсутствии зазора, сделать надрезы в гипсокартонном листе на участки шириной 20-30 см при помощи углошлифовальной машинки (болгарка) или штробореза. При этом глубина прореза не должна превышать 12 мм. После нарезки можно отдирать куски листов по очереди.

При снятии гипсокартонных листов с внешне-квартирных стен рекомендуется открыть швы листов и отдирать их без применения перфоратора или иного ударного инструмента.

### Проведение внутри-квартирных работ на внешних стенах

Запрещается использовать перфоратор или иной ударный инструмент при проведении внутриквартирных работ на внешних стенах, выполненных из керамического пористого кирпича. Ударные нагрузки приводят к появлению трещин и разрушению керамических блоков. Выявление подобных разрушений блоков из-за несоблюдения технологии будет являться поводом для снятия фасада с гарантии. При необходимости проделывания отверстий в наружных стенах следует использовать сверла с твердым наконечником и инструмент, переведенный в режим сверления.

### «Дует из розеток»

Прежде, чем огорчаться «ветром» из розеток следует удостовериться, что у вас действительно продувается стена, а не наблюдается «естественная конвекция воздуха», которая заключается в следующем:

* Гипсокартонные листы прикреплены на, так называемые, «лепешки».
* Между стеной и гипсокартонным листом образуется полость, в которой ходит воздух.
* Теплый воздух помещения поднимается вверх, попадает за гипсокартонный лист, охлаждается холодной стеной, по законам физики опускается вниз, выходя из розеток или области плинтуса.

Если температура воздуха, «дующего» из розетки выше +16 градусов и не отличается более чем на 4-5 градусов от температуры в помещении, то, скорее всего, со стеной все в порядке. Для устранения подобного эффекта достаточно всего лишь изолировать розетки и зазоры в местах прилегания гипсокартонных листов к стяжке любым удобным способом.

**Также, следует помнить, что теплого воздуха в простенке между стеной и гипсокартонным листом быть просто не может из за низкого коэффициента теплопроводности последнего.**

# Обеспечение микроклимата в квартире жилого дома

Обеспечение в Вашей квартире нормируемого температурно-влажностного режима достигается функционированием систем центрального водяного отопления, естественной приточно-вытяжной вентиляции, а также теплотехническими характеристиками ограждающих конструкций (наружные стены, окна и двери). В начальный период эксплуатации имеет значение и повышенная влажность конструкций здания.

Отопление квартиры осуществляется с помощью элементов системы отопления (нагревательные приборы, трубопроводы, подводки), конструкция, расположение и регулировка которых рассчитаны исходя из условия поддержания в отопительный период года температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +18˚С.

Во избежание выхода из строя, повреждения или неправильной работы элементов системы отопления вмешательство в их конструкцию, расположение и регулировку допускается только при условии внесения в установленном порядке изменений в проектную документацию и привлечения организаций, имеющих право на выполнение данных работ.

Следует помнить, что размещение на нагревательном приборе одежды или других предметов снижает эффективность его работы.

**Работа системы естественной вентиляции квартиры** основана на принципе воздухообмена, заключающегося в замещении воздуха, удаляемого из помещений наружу через вентиляционные отверстия, расположенные в стенах кухни, ванной и туалета, воздухом, поступающим в помещения снаружи через окна.

В настоящее время при строительстве многоквартирных жилых домов применяются окна со стеклопакетами, обладающие улучшенными тепло- , шумо- и воздухоизоляционными свойствами. Одной из конструктивных особенностей этих окон является герметичность примыкания полностью закрытых створок к оконному блоку, препятствующая воздухообмену между помещением и внешним атмосферным пространством.

Герметично закрытые окна приводят к повышению относительной влажности воздуха в квартире, где источниками влаги служат такие факторы, как приготовление пищи, стирка, влажная уборка, использование душа, наличие аквариумов и комнатных растений. Повышенная относительная влажность воздуха (при нормируемой 55%) в холодное время года приводит к выпадению конденсата (водяного пара из воздуха) на поверхности окон, стен, потолков, их увлажнению и созданию благоприятной среды для образования грибков и плесени.

Проектом предусмотрена естественная вентиляция по схеме: приток в жилые помещения и кухни через устройство микро проветривания; вытяжка через кухни и санузлы. Удаление воздуха осуществляется через вытяжные отверстия по каналам в железобетонных вент блоках (кухнях и санузлах) с выбросом вентиляционного воздуха.

При отсутствии притока наружного воздуха вытяжка из квартиры не работает. Поэтому при данной конструкции окон обеспечение воздухообмена в квартире возможно лишь путем поступления наружного воздуха через открытые оконные створки или в режиме «микро проветривание».

**Микро проветривание** достигается за счёт простой манипуляции с помощью оконной ручки. Механизм микро проветривания установлен в поворотно-откидных створках. При откидывании створки в положении ручки под 45o верхний край створки автоматически отходит от рамы на 10-13 мм. За счёт этого даже при небольшой разнице давления внутри и снаружи возможен медленный и постоянный воздухообмен.

Регулировка петель и механизмов запирания оконных створок выполняется в ходе строительства здания и в дальнейшем, при правильной и бережной эксплуатации, дополнительная регулировка не требуется. Для увеличения срока службы и нормальной работы окон необходима периодическая (не реже одного раза в год) чистка и смазка данных узлов, которая должна производиться владельцем квартиры.

## Основные указания по эксплуатации окон и дверей из ПВХ

Окна и двери из поливинилхлоридного профиля (далее – окна и двери ПВХ) отличаются высокой плотностью всех соединений и в закрытом состоянии практически полностью исключают попадание наружного воздуха внутрь квартиры.

 Окна и двери ПВХ требуют ухода и систематического обслуживания, которые заключается в следующих несложных действиях:

* очистка от пыли и грязи всех открытых подвижных элементов фурнитуры и мест их взаимодействия влажной хорошо впитывающей тканью. Данные элементы рассоложены по торцам оконной створки или дверного полотна. При наличии пыли и мусора в нижней части оконного или дверного блока их следует убирать при помощи пылесоса с подсоединенной щелевой насадкой. Мытье окон и дверей рекомендуется выполнять только с помощью обычного мыльного раствора или с помощью моющих средств, не содержащих растворителей, абразивных (мелкозернистых) веществ, ацетона и хлора;
* очистка от пыли и грязи резиновых уплотнителей, которые расположены по периметру внутренней части оконного или дверного блока и по периметру наружной стороны оконной створки или дверного полотна. Данный уплотнитель изготовлен из современного эластичного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению. Очистку уплотнителя производить влажной хорошо впитывающей тканью;
* следует смазывать техническим вазелином или маслом для смазки швейных машин в целях предотвращения износа и возможности плавного функционирования фурнитуры.

Перечисленные выше мероприятия по уходу и обслуживанию окон и дверей ПВХ рекомендуется производить не реже двух раз в год: весной – в апреле, осенью – в октябре.

В целях сохранения исправности подвижных элементов фурнитуры и мест их взаимодействия в период проведения строительно-монтажных работ в квартире рекомендуется максимально ограничить открывание окон и дверей, а мероприятия по уходу и обслуживанию окон и дверей ПВХ выполнять каждый месяц.

Если оконная или дверная ручка со временем «разболталась», необходимо приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть её из вертикального помещения в горизонтальное и затянуть винты. Ваша ручка снова прочно зафиксирована.

В каждом окне или двери ПВХ предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри них влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части оконного или дверного блока, их легко обнаружить, открыв створку или дверь. Необходимо следить за состоянием этих каналов и время от времени очищать их от грязи.

 Основные требования техники безопасности при эксплуатации окон и дверей ПВХ:

* запрещается прикладывать чрезмерные усилия и механические воздействия к элементам окна или двери (например, навешивать какие-то ни было тяжелые предметы (кашпо и т.п.);
* запрещается класть под створку окна или дверное полотно, равно как в проём между створкой или дверью, посторонние предметы;
* запрещается самостоятельно выполнять регулировку фурнитуры окон или дверей ПВХ или её замену. Данные работы должны выполняться только соответствующим специалистом. Неправильная регулировка может привести к полному выходу из строя Вашего окна!;
* запрещается держать открытыми окна или двери ПВХ при сильном ветре или в грозу;
* запрещается заменять подоконник на подоконник с большей шириной, т.е. превышающую ширину установленного – теплый воздух от радиатора перекрывается практически на половину, что в конечном итоге приведет к выпадению конденсата и промерзанию окон;
* не допускайте нахождения у открытых окон детей или лиц с нарушенной координацией движений! Это может привести к их выпадению из окна! Во избежание таких случаев рекомендуется дополнительная (проектом не предусмотрено) установка ограничителей открывания створки;
* при закрытии окон и дверей ПВХ быть внимательными и исключить попадание пальцев или рук между створкой и оконным или дверным блоком.

 При эксплуатации окон и дверей ПВХ бывают случаи, когда, открыв поворотно-откидную створку, владелец не может ее закрыть. Во всех случаях это происходит из-за неправильной фиксации ручки окна, в момент перевода створки окна из «поворотного» режима открывания в «откидной». Если у Вас случилась подобная ситуация, то для возврата окна или двери в рабочее состояние необходимо произвести несколько несложных операций:

* В момент «срыва» створки (створка открыта одновременно в двух положениях и висит как бы на одной нижней петле) ручка блокируется (не поворачивается ни вверх, ни вниз).
* Чтобы ее разблокировать и вернуть створку в нормальное положение, необходимо равномерно по всему периметру прижать створку к раме так, чтобы верхняя петля встала на свое место, и одновременно повернуть ручку до упора вниз (закрыто).
* Ваше окно снова в рабочем состоянии.

## Работа вентиляции

В целях обеспечения эффективной работы вентиляции не допускается:

* перекрытие вентиляционных отверстий в стенах кухни воздуховодами от вытяжек;
* перекрытие вентиляционных отверстий в стенках транзитных воздуховодов;
* нарушение целостности железобетонных вентиляционных блоков;
* уменьшение площади сечения каналов в вентиляционных блоках;
* другие самовольные изменения и вмешательства в работу системы вентиляции.

Вытяжной зонт не предназначен для вентиляции кухни. Он лишь для удаления загрязнённого воздуха, находящегося в небольшом пространстве над плитой и поблизости, поэтому не стоит воспринимать вытяжной зонт на кухне как эквивалент вентиляции помещения – он не имеет к этому никакого отношения;

Применение вытяжек, превосходящих по производительности возможности вентиляционного канала квартиры приводят к нарушению работы вентиляции во всех квартирах, соединенных с вентиляционной шахтой. При этом:

* эффективность вытяжки соседей снизу резко падает;
* в квартирах могут появляться посторонние запахи от соседей;

**Эффективность вентиляции кухни при помощи вытяжки не может превышать эффективность системы естественной вентиляции квартиры и дома.** (для справки: пропускная способность вентиляционного канала системы вентиляции квартиры ограничена сечением 130х130мм и в лучшем случае может достигать 130-180м куб в час.)

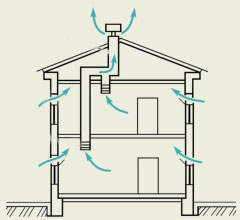
В ходе строительства многие конструкции здания подвергаются неблагоприятным воздействиям (часто интенсивным) атмосферы – увлажнению, многократному замораживанию и оттаиванию, избежать которых на современном этапе развития строительных технологий не представляется возможным.

После ввода объекта в эксплуатацию начинается процесс стабилизации влажностного состояния конструкций здания (особенно наружных стен и стыков) и, соответственно, воздушной среды в его помещениях. Длительность этого процесса зависит от многих причин (степень влажности конструкций, грунтовые и погодные условия, соблюдение правил эксплуатации и т.д.) и может составлять от одного до трех лет. Для того чтобы сократить продолжительность процесса стабилизации, в начальный период эксплуатации квартиры необходимо соблюдать ряд правил:

* В частности, регулярно проветривать помещения около 10 минут в течение каждого часа или осуществлять долгосрочное проветривание в течение 2-3 часов в сутки, для предотвращения появления сырости или конденсата на стенах, потолках и окнах.
* Также в этот период рекомендуется, по возможности, (например, в ночное время или во время отсутствия жильцов), держать открытыми двери ванной и кухни, не устанавливать мебель вплотную к наружным стенам и не завешивать их коврами.

По завершению процесса стабилизации влажностного состояния конструкций необходимость применения вышеуказанных мер отпадает и система естественной вентиляции может эксплуатироваться по Вашему усмотрению с учетом погодных условий и индивидуальных предпочтений, но без изменения ее конструкции и создания препятствий в ее работе.

Необходимо помнить, что регулярный и достаточный воздухообмен в квартире, особенно в начальный период эксплуатации дома, обеспечит комфорт и здоровье Вам и членам Вашей семьи, предохранит от разрушительного воздействия сырости и плесени строительные конструкции, столярные изделия, отделочные покрытия, а также мебель и другое домашнее имущество.



# Прочее инженерное оборудование

## Электроснабжение квартиры

Электроснабжение квартиры осуществляется путем прокладки электрической сети, состоящей из проводов и устройств, обеспечивающих работу освещения и других электробытовых приборов.

В связи с повышенной опасностью данной инженерной системы для жизни и здоровья человека категорически запрещается неквалифицированное вмешательство в ее конструкцию, превышение допустимых нагрузок и использование неисправных приборов или приборов не заводского изготовления.

Все изменения электрической схемы, замены электропроводки или устройств системы электроснабжения квартиры должны проводиться только организациями/персоналом, имеющим лицензии на проведение электромонтажных работ.

В соответствии с проектно-сметной документацией, подвесные патроны без лампочек устанавливаются подрядной организацией только в коридоре и в ванной комнате. Подключение светильников к осветительной сети в обязанности строительной организации не входит и должно осуществляться владельцем с привлечением специалиста-электрика.

В случае выявления неисправности в работе системы электроснабжения (освещения, розетки, выключателя и т.д.) необходимо обратиться в Товарищество Собственников для проведения обследования. Если по итогам обследования будет установлено, что дефект возник по вине строительной организации, и гарантийный срок по данному жилому дому не истек, председатель Товарищества Собственников, обязан потребовать от застройщика устранить неисправность.

Для электропитания квартир на каждой площадке установлены этажные щитки совмещенные со слаботочным отсеком.

Щитки этажные предназначены для **приема, распределения и учета электроэнергии** напряжением 220В, а также для **защиты линий квартир при перегрузках и коротких замыканиях.**

Щитки этажные оборудованы автоматическими выключателями при помощи которых можно произвести отключение электроэнергии на квартиру и УЗО (устройство защитного отключения) для защиты людей от поражения электрическим током при повреждении изоляции.

Щиты установлены в электросетях здания с системой заземления и нейтралью.

Учет электроэнергии предусмотрен для квартирных потребителей счетчиками, установленными в этажных щитках. Показания электрического счетчика по системе АСКУЭ (Автоматическая система коммерческого учета электроэнергии) автоматически в энергосбыт не передается. Жильцы обязаны своевременно проводить оплату за электроэнергию.

## Горячее водоснабжение

Подача горячей воды потребителю осуществляется путем подогрева холодной воды в теплообменнике теплового пункта и должна составлять не менее 40° С. Контроль за температурой горячей воды осуществляется с помощью современного оборудования с программным управлением.

## Система отопления

 Система отопления многоквартирного жилого дома выполнена двухтрубная с разводкой магистралей по техподполью и вертикальными стояками. На поэтажных ответвлениях от стояков установлен балансировочный клапан и регулятор перепада давления для группы из четырех (трех) квартир, на ответвлении в каждую квартиру установлен балансировочный клапан, фильтр и счетчик тепла. Разводка труб к нагревательным приборам осуществляется в стяжке пола квартиры.

 Система отопления многоквартирного жилого дома прошла гидравлическую регулировку распределения теплоносителя (воды) по отдельным стоякам и отопительным приборам системы отопления. При этом обеспечен необходимый прогрев всех подающих и обратных стояков системы отопления, а также самих нагревательных приборов.

Запрещено самостоятельно, без вызова специалиста эксплуатирующей организации:

* отключать квартирные разводки систем отопления
* изменять настройки балансировочной и регулирующей арматуры

Следует помнить, что в соответствии с действующими санитарно-эпидемиологическим требованиями оптимальная температура для жизнедеятельности человека установлена в пределах 18-22ºС.

## Охранно-переговорная система (домофон)

Охранно-переговорная система (домофон) является сложным программируемым электронным устройством.

Для его нормальной работы и во избежание выхода из строя не допускается самовольная разборка устройства, изменение его электрической схемы, повреждение панели управления и дисплея.

В связи с этим данная система должна обслуживаться квалифицированным специализированным персоналом, по договору, заключенному между ТС и OOO

## Автономный пожарный извещатель

Автономный пожарный извещатель предназначен для подачи звукового сигнала в случае задымления помещения, в котором он установлен.

Для нормальной работы извещателя необходимо не допускать его запыления, а также своевременно менять элементы питания

(признаком разряда элемента питания является подача извещателем короткого звукового сигнала).

## Слаботочные сети

Расположение и конструкция вводов слаботочных сетей (телевидение, телефон, радио) выполняется в соответствии с проектом. Подключение телефонного аппарата, телевизора, а также прокладку к ним дополнительных кабелей необходимо производить силами квалифицированных специалистов во избежание ослабления, искажения или исчезновения передаваемого сигнала.

## Лифты

**Пассажирский лифт** предназначен для перевозки людей, легкой ручной клади и малогабаритных предметов домашнего обихода.

**Грузопассажирский лифт** предназначен для перевозки людей, а также бытовой техники, мебели, тяжелой ручной клади, длинномерных и крупногабаритных предметов, которые превышают габариты и грузоподъемность кабины пассажирского лифта.

Предварительно следует внимательно изучить правила пользования лифтом.

### В лифте запрещается:

* перевозка животных, легковоспламеняющихся, отравляющих, взрывчатых и сильнопахнущих веществ, грузов и пассажиров с превышением указанной грузоподъемности и габаритов кабины лифта, а также могущих повредить или испачкать отделку кабины;
* курение, пользование открытым пламенем, резкие и сильные перемещения пассажиров и тяжелых предметов (удары, раскачивания, прыжки, падения);
* препятствование закрытию или открытию дверей с применением предметов или удержанием силой.

В экстренных случаях (внезапная остановка кабины, выключение освещения, посторонние звуки при движении) необходимо связаться с диспетчером путем нажатия соответствующей кнопки и следовать его указаниям.

## Система видеонаблюдения

TBD.

## Расположение инженерного оборудования:

Тепловой пункт № 1 - ;

Тепловой пункт № N - ;

Водомер № 1 - );

Электрощитовая № 1 - ;

Электрощитовая № N - ;

# Дополнительная информация

## Правила движения и стоянки транспорта

Жители в обязательном порядке должны соблюдать на внутридворовой территории правила дорожного движения и парковать личный автотранспорт только в специально предусмотренных местах;

* скорость движения автомобиля на дворовой территории не должна превышать 20 км/ч.;
* запрещается загромождать проезжую часть личными автотранспортными средствами во дворах со стороны, прилегающей к жилой застройке;
* запрещается парковка транспортных средств на тротуарах, зеленых зонах, детских площадках (незаконная парковка влечет за собой порчу и уничтожение имущества: бордюров, зеленых зон, насаждений и т.д., средства на восстановление которых взыскиваются в одностороннем порядке с виновной стороны)

Также, незаконная парковка будет фиксироваться фото-видео средствами и передаваться ГАИ для принятия к владельцам автотранспортных средств административного воздействия.

## Содержание домашних животных

Согласно Постановления Совета Министров Республики Беларусь 4 июня 2001 г. №834 об утверждении правил содержания домашних собак, кошек, а также отлова безнадзорных животных в населенных пунктах Республики Беларусь разрешается содержать:

* 3.1. собак, кошек в занимаемой одной семьей отдельной квартире, но не более двух животных в отдельной квартире многоквартирного жилого дома. В квартире, где проживает несколько нанимателей (собственников), не более одного животного на семью нанимателя (собственника) при согласии всех совершеннолетних граждан, проживающих в квартире;
* 4. Владельцы собак, кошек обязаны:
  + 4.1. соблюдать требования настоящих Правил, а также Санитарных [правил](consultantplus://offline/ref=44B25A2907793DB26662E0C883D6D8FE958404DD6EBEA9B92570362DBC6068D8D6D64690AC18600D49209961h9b4H) и Ветеринарных правил "Профилактика и борьба с заразными болезнями, общими для человека и животных. Бешенство" (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2000 г., N 60, 8/3615);
  + 4.2. в трехдневный срок ставить в известность организации, осуществляющие регистрацию животных, а также ветеринарное учреждение по месту постоянного проживания о приобретении, продаже, гибели, пропаже, перемене места жительства или сдаче собаки, кошки;
  + 4.3. доставлять домашних собак, кошек в ветеринарные учреждения для обследования и прививок против бешенства согласно требованиям действующего ветеринарного законодательства;
  + 4.4. выводить в случае надобности собак из квартир или иных изолированных помещений, а также с изолированных территорий в места общего пользования на коротком поводке и в наморднике, за исключением щенков в возрасте до трех месяцев и декоративных собак ростом до 25 сантиметров в холке, которых можно выводить на поводке без намордника;
  + 4.5. производить выгул собак в местах, отведенных для этих целей местными исполнительными и распорядительными органами;
* 5. Владельцам собак, кошек запрещается:
  + 5.2. выгуливать собак на придомовых территориях;
  + 5.3. содержать незарегистрированных животных.
* 6. Запрещается несовершеннолетним выгуливать собак потенциально опасных пород.
* 7. Контроль за соблюдением правил содержания собак, кошек осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами.
* 8. Регистрация собак, кошек производится организациями, определенными местными исполнительными и распорядительными органами.
* 9. Собаки, кошки подлежат регистрации в течение трех дней со дня приобретения.
* 10. Щенки и котята должны быть зарегистрированы в возрасте от 3 до 3,5 месяца.
* 11. Регистрация собак потенциально опасных пород производится только при наличии у владельца справки о прохождении соответствующего обучения.
* 12. При регистрации собак, кошек их владельцам выдается регистрационное удостоверение и жетон установленного образца, который должен быть постоянно прикреплен к ошейнику животного.
* 14. Расходы по регистрации собак, кошек оплачиваются их владельцами в размерах, установленных облисполкомами и Минским горисполкомом.

## Действия в чрезвычайных ситуациях

1. При возникновении чрезвычайной ситуации (пожар, задымление, иная обстановка, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери) необходимо незамедлительно вызвать представителей МЧС по телефону «101».
2. В случае пожара, по возможности, самостоятельно принять меры по тушению очага возгорания в пределах квартиры при помощи пожарного крана и шланга, находящихся в санузле квартиры.
3. При реальной угрозе жизни и здоровью людей осуществляется их эвакуация из квартир:
4. по коридору и далее – по незадымляемой лестнице непосредственно с выходом наружу;
5. при отсутствии доступа для эвакуации по коридору к незадымляемой лестнице – на лоджии квартиры.
6. Пользование лифтами при пожаре не допускается. Работа лифтов регулируется пожарной автоматикой. На путях эвакуации использованы несгораемые материалы и предусмотрено аварийное освещение. Загромождение путей эвакуации ЗАПРЕЩЕНО (например, складирование каких-либо материалов, хранение велосипедов и т.п.).
7. Безопасность путей эвакуации обеспечивается следующими мероприятиями:
8. Автоматически включается приточная противодымная вентиляция, создающая подпор воздуха по всей высоте лифтовых шахт;
9. Лифты автоматически опускаются на 1-й этаж, их работа прекращается, двери остаются открытыми (за исключением одного, который будет работать только в ручном режиме!);
10. В здании включается система дымоудаления.