

МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И  
СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ОАО «ГРОДНОЖИЛСТРОЙ»

УТВЕРЖДАЮ:  
Главный инженер  
ОАО "Гродножилстрой"

  
С.А. НОВИЦКИЙ

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ  
КВАРТИР В ЖИЛЫХ ДОМАХ  
ПРОИЗВОДСТВА ОАО "ГРОДНОЖИЛСТРОЙ"

г. Гродно  
2010 г.

## УВАЖАЕМЫЕ НОВОСЕЛЫ!

*ОАО «Гродножилстрой» поздравляет Вас с приобретением квартиры. Мы выражаем уверенность, что наши старания по созданию Вашей квартиры и Ваши старания по ее эксплуатации принесут в Вашу жизнь комфорт, уют и счастье.*

*Все это будет возможным, если Вы будете соблюдать нижеизложенные правила, советы и рекомендации.*

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Ваша квартира является составной частью жилого дома, представляющего собой сложную инженерную систему конструкций, коммуникаций и оборудования. От правильной эксплуатации Вашей квартиры зависит нормальное функционирование инженерных систем в квартирах Ваших соседей, а также дома в целом.

1.2. С целью правильной эксплуатации дома в целом Ваш коллектив жильцов должен заключить договора с соответствующими службами на подачу в дом тепла, электроэнергии, воды, газа, на сброс бытовой и ливневой канализации, а также на подачу радио и телесигнала, на телефонную и домофонную связи.

1.3. Для эксплуатации всех инженерных систем здания, указанных в п. 1.2, а также для эксплуатации лифтов, насосов, водоподогревателей, оборудования индивидуального теплового пункта, водомерного узла, домофонной системы, системы диспетчеризации лифтов, системы принудительной вентиляции, системы удаления мусора Вашим товариществом должны быть созданы соответствующие эксплуатационные службы или заключены договора на эксплуатацию хозяйства Вашего дома с существующими городскими коммунальными службами.

1.4. Отсутствие налаженной эксплуатации инженерных систем дома, а также нарушение нижеизложенных запретов, является грубым нарушением условий договора на строительство дома и приобретение квартир и является юридическим основанием для снятия с ОАО «Гродножилстрой» гарантийных обязательств по устранению дефектов, возникших по этой причине.

1.5. Данная инструкция является неотъемлемой частью договора подряда на строительство жилого дома и договора покупки квартиры индивидуальным клиентом и ее положения являются обязательными для всех участвующих в договорах сторон.

1.6. Данная инструкция составлена на основании действующих нормативных правовых актов.

## **2. ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ**

### **Категорически запрещается:**

2.1. Самовольная (без согласования с проектным управлением ОАО «Гродножилстрой» и без разрешения районной администрации) перепланировка квартиры, в т.ч. устройство дополнительных или расширение существующих дверных, оконных и иных проемов в стенах и перекрытиях.

2.2. Разрушение или повреждение швов наружных стеновых панелей.

2.3. Складирование различных предметов в приквартирных коридорах, на чердаке, в подвале (кроме хозсараяев), на лоджиях, имеющих пожарные эвакуационные выходы.

2.4. Разрушение или повреждение стяжки и утеплителя над перекрытием последнего этажа на чердаке.

2.5. Повреждение кровельного ковра. Запрещается оставлять на кровле металлические или иные предметы, проникающие под действием веса в глубину кровельного покрытия, снятие крышек водосточных воронок и их засорение.

2.6. Превышать допустимую полезную нагрузку в пределах квартиры  $195 \text{ кг/м}^2$ , на лоджиях –  $240 \text{ кг/м}^2$ , на полках антресолей –  $50 \text{ кг/м}^2$ .

2.7. Разрушение конструкции утепления пола первого этажа, как со стороны квартиры, так и со стороны подвала.

### **РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

2.8. Периодически проводить текущий косметический ре-

монтаж квартиры (окрасочные, обойные работы) не реже одного раза в 3 – 5 лет.

2.9. Не применять для внутренней отделки стен и потолков паронепроницаемые материалы (пленки, моющиеся обои, масляные эмали), особенно во влажных помещениях.

2.10. Уменьшать перегрев летом отдельных помещений путем установки жалюзийных решеток на окна.

2.11. Не устанавливать громоздкую мебель вплотную к наружным стенам, особенно к углам, с целью избежания отсыревания конструкций.

2.12. Не вешать на наружные стены ковры.

2.13. Проводить периодическую, по мере необходимости, регулировку оконных блоков (но не менее 2-х раз в год, перед началом и после конца отопительного сезона) согласно инструкции с целью обеспечения их герметичности (Инструкция по эксплуатации оконных блоков является приложением к данному документу).

### **3. СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ**

#### **Категорически запрещается:**

3.1. Самовольно изменять тип, площадь отопительных приборов, схемы подключений, диаметры труб, типы запорно-регулирующей арматуры, места их установки.

#### **РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

3.2. При обнаружении течей в системе сообщать в диспетчерскую службу эксплуатирующей организации (ЖЭС и т.д.).

3.3. Поддерживать расчетные параметры теплоносителя в системе отопления согласно температурному графику.

3.4. Не устанавливать декоративных экранов на отопительные приборы, т.к. это уменьшает их теплоотдачу и препятствует нормальной конвекции воздуха.

3.5. Поддерживать температуру в помещениях 18 – 20°C с учетом теплопотерь на периодическую вентиляцию.

## 4. СИСТЕМА ВЕНТИЛЯЦИИ

### Категорически запрещается:

4.1. Закрывать или уменьшать сечение вентиляционных отверстий на входе в вентблок, в т.ч. подключать в них вентиляционные зонты над газовой плитой.

4.2. Пробивать в вентблоке дополнительные отверстия.

4.3. Бросать в отверстие вентблока, в т.ч. с чердака, посторонние предметы.

4.4. Демонтировать на чердаке диффузоры и венттрубы.

4.5. Разрушать на чердаке утеплитель на вентблоке.

4.6. Закрывать приточные отверстия на чердаке.

4.7. Демонтировать дефлекторы (венттурбины) на крыше.

4.8. Демонтировать электровентиляторы в вентблоках.

### **РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

4.9. Проводить периодическую вентиляцию помещений с помощью откидных створок оконных блоков, встроенных в вентблок электровентиляторов (при их наличии согласно проекту). При этом нормативная влажность внутреннего воздуха должна быть 45%. Максимально допустимая влажность внутреннего воздуха, при которой мы гарантируем отсутствие в углах помещений конденсата, может быть 60%.

4.10. При наличии в конструкции оконных блоков режима «микровентиляция» (см. инструкцию) оконный блок должен быть в таком положении практически постоянно. Критерием времени служит температура внутреннего воздуха, которая не должна опускаться днем ниже +18°C (+20°C для угловых комнат) и +15°C ночью.

4.11. Не устанавливать в отверстия вентблока электровентиляторы, если они не предусмотрены проектом.

4.10. Удалить с приточных отверстий чердака (силами эксплуатирующей организации) жалюзийные решетки перед началом отопительного сезона и установить их с подветренной стороны для защиты от косых дождей после окончания отопительного сезона.

4.11. Поддерживать на лестничной клетке температуру воздуха не ниже 15°C.

4.12. В случае образования конденсата и плесени в углах помещений при экстремальной ситуации, создавшейся вследствие нарушений вышеизложенных правил эксплуатации, следует устранить нарушения, произвести сушку данных мест, механическое удаление плесени и обработку раствором медного купороса. Только после этого выполнить косметический ремонт отделки.

## **5. СИСТЕМЫ ВОДОПРОВОДА И КАНАЛИЗАЦИИ**

### **Категорически запрещается:**

5.1. Замена проектных полотенцесушителей на иные с уменьшением диаметра.

5.2. Ликвидация или перемещение креплений трубопроводов.

5.3. Облицовка плиткой стен вплотную к проходящим через них пластмассовым трубам. Должен быть оставлен зазор не менее толщины футляра.

5.4. Слив в канализацию веществ и предметов, засоряющих или разрушающих трубы.

5.5. Механическое и тепловое воздействие на трубы, арматуру и приборы учета.

5.6. Ремонт, замена труб, арматуры, сантехприборов собственными силами, без представителей эксплуатирующей организации.

5.7. Перекрывать свободный доступ к ревизиям канализационных стояков.

### **РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

5.8. При наличии течей сообщить в диспетчерскую службу эксплуатирующей организации.

5.9. Не захламлять пространство под ванной.

5.10. При отсутствии воды не оставлять открытой водоразборную арматуру.

5.11. Для замены приборов учета в гарантийный период следует получить разрешение от эксплуатирующей организации. Замена производится при наличии паспорта.

## 6. СИСТЕМА ГАЗОСНАБЖЕНИЯ

6.1. Ответственность за безопасную эксплуатацию газовых приборов возлагается на владельца квартиры.

### Категорически запрещается:

6.2. Работы по монтажу, переносу, замене, ремонту и техническому обслуживанию газовых приборов проводить любыми силами, кроме штатных специалистов газового хозяйства.

6.3. Включение электроосвещения, электроприборов, зажигание огня, курение в квартире при появлении в помещении запаха газа.

6.4. Использовать газовые плиты для обогрева помещений.

6.5. Привязывать к газопроводам веревки, нагружать их, использовать в качестве опор.

6.6. Демонтировать и перемещать крепления газопроводов, запорной арматуры, приборов учета.

### **РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

6.7. При наличии гибкого подсоединения газовой плиты периодически проверять его состояние и менять не реже чем через 5 лет.

6.8. При появлении запаха газа в помещении, немедленно перекрыть запорную арматуру, открыть окно на кухне, вызвать по телефону 104 аварийную службу.

6.9. Удалить из загазованного помещения людей и домашних животных.

6.10. За работающим газовым аппаратом осуществлять постоянный надзор.

6.11. Постоянно проветривать помещение, где установлены газовые приборы, через оконный блок. Решетки вентканала должны быть постоянно открыты.

6.12. На время работы газового прибора должен быть от-

крыт оконный блок (откидная створка) для притока свежего воздуха и обеспечения вентиляции.

6.13. Для замены прибора учета в гарантийный срок должно быть получено разрешение от эксплуатирующей организации. Замена производится при наличии паспорта.

## **7. СИСТЕМА ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЯ**

### **Категорически запрещается:**

7.1. Применять неисправные электроприборы, имеющие повреждение изоляции, искрящие при работе, постоянно отключающие аппараты защиты и т.д.

7.2. Удерживать под принуждением во включенном положении автоматические выключатели.

7.3. Включать в типовые розетки 6.3 А приборы, мощность которых более 1.3 кВт (вариант: при применении розеток 10 А - мощность прибора не более 2.2 кВт).

7.4. Разрешать маленьким детям самостоятельно пользоваться электроприборами.

7.5. Производить сверление стен ближе 150мм от электроканалов и на глубину более 40 мм.

7.6. Подвешивать на крюк потолочной коробки светильники весом более 25 кг.

7.7. Производить любое сверление в плитах перекрытия.

### **РЕКОМЕНДУЕТСЯ:**

7.8. При включении мощных бытовых приборов (автоматическая стиральная машина, экспресс-чайник, микроволновая печь и других, мощность которых более 1.3 кВт) следует использовать специальную розетку, рассчитанную на 16 А и устанавливаемую на кухне. При этом суммарная включенная мощность не должна превышать 3.5 кВт.

7.9. При сверлении стен учитывать, что скрытая электропроводка в каналах проходит вертикально до потолка над розетками и выключателями.



7.10. Отключать при необходимости ремонта потребителей электроэнергии в квартире по группам, указанным на внутренней стенке дверки квартирного электросчетка.

7.11. Не применять в светильниках электролампы большей мощности, чем указано в паспорте.

7.12. Замена неисправного электросчетчика производится эксплуатирующей организацией.

7.13. Ремонт и замену вышедшего из строя электрооборудования осуществлять с помощью специалистов эксплуатирующей организации, допущенных к эксплуатации электроустановок.

## **8. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

8.1. Гарантийные обязательства в период эксплуатации жилого дома ОАО «Гродножилстрой» подтверждает выдачей на дом гарантийного паспорта. Гарантийный паспорт передается заказчику объекта или председателю товарищества индивидуальных владельцев (ТИВК, ТСК и т.д.)

8.2. Как правило, срок гарантийного содержания объекта на все виды работ, материалов, конструкций и оборудования (за исключением оборудования, указанного в п. 8.3) составляет два года с момента подписания акта приемки объекта в эксплуатацию.

8.3. Если заводом-изготовителем на оборудование установлен гарантийный срок менее 2-х лет, то действует срок, установленный заводом-изготовителем.

8.4. Замена оборудования по гарантии производится только при наличии оформленных паспортов.

8.5. Порядок финансирования и выполнения работ по устранению дефектов, выявленных в период гарантийных сроков эксплуатации жилых домов, изложен в Приложении № 2 к приказу Минстройархитектуры от 7.08.1997г. № 335.

8.6. Перед заселением дома представитель эксплуатирующей организации или председатель ТИВК обязан ознакомить квартиросъемщиков с правилами эксплуатации, порядком подачи и рассмотрения претензий в гарантийный срок.

8.7. Генподрядной стройорганизацией (ОАО «Гродножилстрой») принимаются и рассматриваются претензии только от эксплуатирующей организации.

8.8. ОАО «Гродножилстрой» устраняет за свой счет только те дефекты, которые образовались по вине стройорганизации и не связаны с нарушением правил эксплуатации.

8.9. По дефектам, которые связаны с нарушением вышеизложенных правил эксплуатации жильцом или эксплуатирующей организацией, ОАО «Гродножилстрой» в одностороннем порядке могут быть аннулированы гарантийные обязательства.

8.10. При обнаружении дефектов и неисправностей квартиросъемщик письменно уведомляет эксплуатирующую организацию. Все претензии квартиросъемщика эксплуатирующей организацией заносятся в регистрационную книгу, систематизируются по характеру дефектов.

8.11. Эксплуатирующая организация организует обследование дефектов комиссионным путем с обязательным привлечением представителей ОАО «Гродножилстрой», выясняет причины их возникновения и виновных лиц.

8.12. По результатам обследования эксплуатирующая организация составляет акт (рекламацию) с указанием виновных лиц, обязанных устранить дефекты в согласованные сроки.

8.13. Отсутствие эксплуатации дома в целом или отдельных его систем является грубым нарушением правил эксплуатации. При этом гарантийные обязательства могут быть аннулированы.

8.14. Доступ в квартиры и места общего пользования жилого дома обеспечивает эксплуатирующая организация.

8.15. Обследование квартир проводится только в присутствии квартиросъемщика.

#### **Приложения:**

1. Инструкция по обеспечению микроклимата в квартирах крупнопанельных жилых домов серии 90 производства ОАО «Гродножилстрой».

2. Инструкция по транспортировке, монтажу и эксплуатации оконных блоков.

