

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та
житлово - комунального господарства України

ЗАГАЛЬНА ІНСТРУКЦІЯ З БЕЗПЕЧНОЇ ЕКСПЛУАТАЦІЇ БАГАТОПОВЕРХОВИХ БАГАТОКВАРТИРНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ




Київ - 2017

СПИСОК АВТОРІВ ТА СПІВУЧАСНИКІВ.

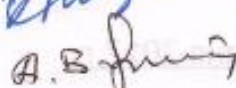
Від Державного підприємства «Науково-дослідний інститут будівельного виробництва ім. В.С. Балицького»: **О.М.Галінський**, доктор техн. наук (науковий керівник); **В.Ф.Горгураки** (відповідальний виконавець)


Від ДЕРЖАВНОГО ПІДПРИЄМСТВА «УКРАЇНСЬКИЙ НАУКО-ВОДОСЛІДНИЙ І ПРОЄКТНИЙ ІНСТИТУТ ЦИВІЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА»: **О.П. Чижевський**, канд. арх.; **Н.І. Лисицина**, архітектор; **З.Д. Денисенко**, інженер; **Н.М. Задорожна**, канд. техн. наук.


 / Чижевський О.П. /


 / Лисицина Н.І. /

 / Денисенко З.Д. /

 / Верницький А.В. /


 / Станчар О.К. /


 (Пашчов О.В.)

 ТОР "СПУДТ"

 - Д. Пелюшчий ?

 Трученко Р.С.

 Шчепетовський І.

 Кулагин А.В.

 Кулагіна О.П.

ЗМІСТ

Вступ.....	7
1 Сфера застосування Інструкції	7
2 Нормативна база.....	8
3 Терміни та визначення понять	9
4 Загальні положення	10
4.1 Загальні вимоги	10
4.2 Прийняття та введення в експлуатацію житлових будинків	11
5 Склад загального майна житлового будинку. Загальні правила користування.....	13
6 Вимоги та обмеження при експлуатації конструктивних елементів будинку, віднесених до загального майна будинку	14
6.1 Основні конструктивні елементи	14
6.1.1 Фундаменти	16
6.1.2 Несучі конструкції (колони, зовнішні та внутрішні стіни).	16
6.1.3 Перекриття	16
6.1.4 Фасад будинку.....	17
6.1.5 Сходові клітки	18
6.1.6 Дахи	19
6.1.7 Покрівлі	19
6.1.8 Підлоги	19
6.1.9 Сміттепровід	19
6.1.10 Опоряджувальні покриття	20
7 Вимоги й обмеження при експлуатації інженерних систем життєзабезпечення та безпеки, віднесених до загального майна будинку.....	21
7.1 Системи вентиляції та кондиціонування.....	21
7.2 Системи електропостачання	21
7.2.1 Силове електрообладнання	21
7.2.2 Електричні мережі	22
7.2.3 Електроосвітлення	22

7.2.4 Заземлення	22
7.2.5 Облік електроенергії	23
7.3 Системи зв'язку.....	23
7.3.1 Телефонізація	23
7.3.2 Радіофікація	23
7.3.3 Телебачення	24
7.4 Системи сигналізації	24
7.5 Системи водопостачання та водовідведення	24
7.5.1 Водопровід господарськопитний	25
7.5.2 Гаряче водопостачання	25
7.5.3 Господарсько - побутова каналізація	25
7.5.4 Дощова каналізація	26
7.5.5 Зовнішній і внутрішній протипожежні водопроводи	26
7.6 Опалення	26
7.7 Газопостачання	27
7.8 Автоматизовані системи моніторингу й управління інженерними системами (АСМУІС)	28
7.9 Системи безпеки	29
7.9.1 Автоматична системи пожежогасіння	29
7.9.2 Автоматичні системи пожежної сигналізації.....	30
7.9.3 Оповіщення про пожежу й управління евакуацією.....	32
7.9.4 Димовидалення	32
7.9.5 Блискавкозахист. Заземлення	33
7.9.6 Охоронна сигналізація.....	34
7.9.7 Система відеоспостереження.....	34
7.9.8 Контроль доступу (домофонний зв'язок)	35
8 Вхідні групи	36
9 Прибудинкова територія	36
10 Квартирні, вбудовані приміщення. Правила й обмеження при експлуатації	38
10.1 Несучі конструкції (колони, зовнішні стіни)	38

10.2 Внутрішні стіни. Перегородки	39
10.3 Перекриття	39
10.4 Підлоги	40
10.5 Лоджії, балкони. Вікна та балконні двері.....	40
10.6 Опоряджувальне покриття	45
10.7 Вентиляція та кондиціонування	46
10.8 Електричне обладнання та мережі. Заземлення. Облік споживаної електроенергії.	48
10.9 Водопостачання. Облік споживаної води.	50
10.9.1 Водопровід господарсько – питний	50
10.9.2 Гаряче водопостачання.	51
10.10 Каналізування	52
10.11 Встановлення пральної та посудомийної машин	53
10.12 Опалення.	53
10.13 Газопостачання. Облік споживаного газу.	55
10.14 Системи зв'язку.	55
10.14.1 Телефонізація. Інтернет.	55
10.14.2 Радіофікація	56
10.14.3 Телебачення	56
10.15 Переобладнання та перепланування квартир, вбудованих приміщень.....	56
11 Експлуатація об'єктів підвищеної небезпеки (ОПН)	57
11.1 Загальні вимоги законодавства щодо експлуатації ОПН	57
11.2 Правила безпечної експлуатації ліфтів	58
11.3 Правила безпечної експлуатації котлів, бойлерів, теплових пунктів, дахових котелень	59
12 Технічний контроль.....	61
13 Оперативне обслуговування	63
14 Вимоги пожежної безпеки	65
15 Санітарно-гігієнічні вимоги	68
16 Додержання громадського порядку та тиші.....	69

17 Правила проведення будівельно-ремонтних робіт	70
18 Відповідальність за недотримання положень Інструкції	71
19 Інформація про забудовника	72
20 Гарантії забудовника.....	72
21 Інформація про управителя (управлінську компанію).	74
22 Заключні положення	75
<u>Додатки:</u>	
Додаток 1. Орієнтовні гарантійні строки експлуатації за видами робіт, виконаних забудовником	76
Додаток 2. Перелік додаткових робіт, що виконуються на замовлення та за рахунок коштів власників квартир, орендарів. Гарантійні строки за видами робіт.....	77
Додаток 3. Повідомлення про порядок погодження перепланування житлового та нежитлового приміщення.....	78
Додаток 4. Покрокова процедура узгодження й оформлення документів з перепланування приміщення (квартири).....	79
Додаток 5. Екстрені телефони.....	80

ВСТУП

Необхідність розроблення Інструкції з безпечної експлуатації багатоповерхових багатоквартирних житлових будинків викликана вимогами сьогодення, яке висвітило багато невирішених питань у стосунках між забудовником, управлінською компанією та власниками квартир і орендарями вбудованих приміщень багатоповерхових багатоквартирних житлових будинків.

1 СФЕРА ЗАСТОСУВАННЯ ІНСТРУКЦІЇ

Рекомендована інструкція з безпечної експлуатації багатоповерхових багатоквартирних житлових будинків (далі – Інструкція) поширюється на регулювання відносин між юридичними та фізичними особами (власниками квартир, орендарями вбудованих приміщень і забудовником, управителем, у тому числі управлінською компанією) - суб'єктами господарської діяльності у галузі будівництва незалежно від форм власності при експлуатації багатоповерхових багатоквартирних житлових будинків.

Виконання положень Інструкції дозволить знизити аварійність у процесі експлуатації багатоповерхових багатоквартирних житлових будинків, зберегти їх експлуатаційні характеристики, зменшити витрати на експлуатацію та ремонт, забезпечити їх естетичний вигляд.

Пріоритетними питаннями, вирішенню яких сприятиме розроблювана Інструкція, є, зокрема:

- упорядкування договірної та технічної документації у складі пакета документів, що повинні супроводжувати експлуатацію багатоповерхових багатоквартирних житлових будинків;
- підвищення надійності експлуатації багатоповерхових багатоквартирних житлових будинків і збільшення експлуатаційного періоду їх життєвого циклу;
- забезпечення безпеки експлуатації багатоповерхових багатоквартирних житлових будинків щодо життя, здоров'я та майна власників квартир і орендарів;
- економія усіх видів ресурсів у процесі експлуатації багатоповерхових багатоквартирних житлових будинків;
- захист природного довкілля.

Положення Інструкції необхідно застосовувати при юридичному оформленні взаємовідносин між забудовником, управителем (управлінською компанією) і майбутніми власниками квартир і орендарями вбудованих приміщень багатоповерхових багатоквартирних будинків.

Спрямованість Інструкції - забезпечення надійного та безпечного функціонування основних конструктивних елементів, інженерного обладнання і мереж систем життєзабезпечення та безпеки багатоповерхових багатоквартирних житлових будинків на стадії експлуатаційного періоду їх життєвого циклу.

Це досягається за рахунок включення до складу супроводжувальних документів на експлуатацію багатоповерхових багатоквартирних житлових будинків, у тому числі їх конструктивних елементів та інженерних систем, обов'язкових положень, спрямованих на забезпечення:

- подальшої сталої експлуатації;
- надійності та безпечності для життя, здоров'я та майна людей;
- охорони довкілля;
- запобігання техногенним аваріям;
- збереження технічного рівня експлуатаційних характеристик;

- заощадження всіх видів ресурсів, поліпшення техніко-економічних показників;
- систематизації інформації щодо аспектів подальшої експлуатації багатоповерхових багатоквартирних житлових будинків.

Завдання Інструкції - встановити вимоги та рекомендації власникам квартир багатоповерхових багатоквартирних будинків і орендарям вбудованих приміщень з експлуатації основних конструктивних елементів(ОКЕ) та інженерного обладнання та мереж (ІОМ) житлового будинку, відповідальність за експлуатацію яких відповідно до вимог чинних нормативно-правових актів покладено на власників квартир і орендарів.

2 НОРМАТИВНА БАЗА

Положення Інструкції базуються та підпорядковуються положенням:

- Закону України «Цивільний Кодекс України»;
- Закону України «Житловий Кодекс України»;
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закону України «Про особливості здійснення прав власників у багатоквартирному будинку»;
- Закону України «Про житлово – комунальні послуги»;
- Закону України «Про об'єкти підвищеної небезпеки»;
- Постанови Кабінету Міністрів України № 461 від 13 квітня 2011 р. «Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів»;
- Постанови Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 р. № 257 «Про затвердження Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва»;
- ДБН А.2.2-1-2003 «Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВСН) при проектуванні і будівництві підприємств, будинків і споруд»;
- ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво»;
- ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
- ДБН В.1.2-5:2007 «Науково-технічний супровід будівельних об'єктів»;
- ДБН В.1.2-8-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Безпека життя і здоров'я людини та захист навколишнього природного середовища»;
- ДБН В.1.2-9-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Безпека експлуатації»;
- ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки»;
- прДБН В.1.2-14-201X «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ»;
- ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»;
- ДБН В.2.2-24:2009 «Проектування висотних житлових і громадських будинків»;
- ДБН В.2.5-67.2013 «Опалення, вентиляція та кондиціонування»;
- ДБН В.2.5-77-2014 «Котельні»;
- ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція будівель»;
- прДБН В.3.1-XX:201X «Експлуатаційна придатність будівель та споруд. Основні положення»;
- ДБН В.3.2-2:2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт»;
- ДСТУ Б В.2.5-34:2007 «Сміттепроводи житлових і громадських будинків. Загальні технічні умови»;
- прДСТУ-Н Б А.2.2-XX:201X «Настанова з складання розділу щодо забезпечення надійності та безпеки експлуатації будівель і споруд у складі проектної документації»;

- ДСТУ-Н Б В.1.2-18:2016 «Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану»;
- СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009 «Правила визначення фізичного зносу житлових будинків»;
- СанПіН 2.1.2.1002-00 «Санітарно-епідеміологічні вимоги до житлових будівель та приміщень»;
- «Правила утримування будинків та прибудинкових територій», наказ Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 №76;
- «Примірний перелік послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд», наказ Держжитлокомунгоспу України від 10.08.2004 № 150;
- «Про затвердження Порядку утримання, ремонту, реконструкції, реставрації фасадів будинків та споруд на території міста Києва». Рішення VI сесії Київської міськради XXIV скликання від 27 листопада 2003 р. № 220/1094 із змінами і доповненнями, внесеними рішенням Київської міськради від 13 вересня 2011 р. № 10/6226.

3 ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ

3.1 В Інструкції застосовуються терміни у визначенні, наведеному у відповідних документах:

- Житловий Кодекс Української РСР – **житловий фонд**;
- «Правила утримання житлових будинків та прибудинкових територій» - **житловий будинок, допоміжні приміщення житлового будинку, житлово-комунальні послуги, балансоутримувач будинку, виконавець послуг, виробник, власник приміщення, внутрішньобудинкові системи, прибудинкова територія, засіб вимірювальної техніки, кількісний показник житлово-комунальних послуг, комунальні послуги, непереборна сила, норми споживання, споживач, точка розподілу, управитель, утримання будинків і прибудинкових територій, ремонт будинку, експлуатаційні параметри елементів будинку, реконструкція житлового будинку, капітальний ремонт будинку, перепланування, переобладнання, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, спеціалізована організація, технічне обслуговування**;
- Кодекс цивільного захисту України - **пожежна безпека**;
- ДБН А.2.2-3 - **проектна документація, реконструкція, технічне переоснащення**;
- ДБН В.1.2-14 - **власник, встановлений строк експлуатації, експлуатація будівлі (споруди), навантаження, нагляд, надійність будівельного об'єкта, нормальна експлуатація будівлі (споруди)**;
- ДБН В.1.3-2 - **моніторинг**;
- ДСТУ 2860 - **дефект, довговічність**;
- ДБН В.1.2-14 - **головні несучі конструкції (п.5.2.2), життєвий цикл об'єкта (п.4.1.1), категорії відповідальності конструкцій (п.5.2.1), класи наслідків (відповідальності) будівель і споруд (п.5.1.1)**.

3.2 Нижче подано терміни, вжиті в цій Інструкції, та визначення позначених ними понять:

виконавча документація Текстові та графічні матеріали, що відображають фактичне виконання проектних рішень і фактичний стан об'єктів капітального будівництва та їх елементів у процесі будівництва, реконструкції, капітального ремонту об'єктів капітального будівництва по мірі завершення визначених у проектній документації робіт;

поточний ремонт будинку Ремонт, що виконується в плановому порядку з метою підтримки працездатності конструкцій і систем інженерного обладнання приміщень житлового будинку.

4 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

4.1 Загальні вимоги

Ця Інструкція з експлуатації житлових приміщень (квартир) і вбудованих приміщень багатоповерхового багатоквартирного будинку розроблена відповідно до чинного законодавства України і містить необхідні дані для власників (орендарів) житлових і нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку з метою їх сталої експлуатації.

Житлові права та житлові відносини регулюються Житловим Кодексом Української РСР. Управитель (управлінська компанія), залучений власниками нежитлових і житлових приміщень для експлуатації житлового будинку, а також орендарі вбудованих приміщень несуть відповідальність за збереження майна і за належну експлуатацію будівлі в цілому.

Управитель (управлінська компанія) забезпечує збереження всієї проектної та виконавчої документації на будинок і його інженерні системи протягом усього строку експлуатації житлового будинку.

Склад і порядок функціонування системи технічного обслуговування, ремонту та реконструкції житлових будинків встановлюють «Правила утримання житлових будинків та прибудинкових територій» (наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76) і норми технічної експлуатації житлового фонду.

Перелік додаткових робіт і послуг, що виконуються на замовлення і за рахунок коштів власників (орендарів) приміщень, наведено в додатку 2.

Власники житлових і нежитлових приміщень і орендарі несуть повну відповідальність за експлуатацію приміщень в їх квартирах і приміщеннях, що орендуються.

Власники житлових і нежитлових приміщень зобов'язані підтримувати приміщення в належному стані, не допускати безгосподарного поведіння з ними, дотримуватися прав і законних інтересів сусідів, правил користування житловими та нежитловими приміщеннями, а також правил утримання спільного майна.

Управитель (управлінська компанія) по кожному будинку повинен укласти договір на аварійно-технічне обслуговування будинків. Договори про аварійно-технічне обслуговування будинків повинні передбачати:

- виїзд фахівців на місце не пізніше N хвилин після отримання повідомлення від диспетчерів або громадян (в останньому випадку - з обов'язковим повідомленням диспетчера про прийняття заявки);

- вжиття заходів щодо негайної локалізації аварії;

- проведення необхідних ремонтних робіт, що виключають повторення аварії.

Згідно з «Правилами утримання житлових будинків та прибудинкових територій» управитель (управлінська компанія) повинен мати технічну документацію постійного зберігання на багатоповерховий багатоквартирний житловий будинок у наступному складі:

- технічний паспорт на багатоквартирний багатоповерховий житловий будинок;

- проектно-кошторисна документація зі схемами влаштування внутрішньобудинкових мереж водопостачання, каналізації, центрального опалення, тепло-, газо-, електропостачання тощо;

- акти державної комісії про прийняття житлового будинку в експлуатацію;

- паспорти котельного господарства, котлові книги у разі наявності вбудованих та прибудованих котельень;
- паспорти ліфтового господарства;
- акти приймання-передачі житлового будинку у разі зміни його власника чи балансоутримувача.

Технічна документація коригується в міру зміни технічного стану будинку, переоцінки основних фондів, унаслідок проведення його капітального ремонту або реконструкції, переобладнання, перепланування та зміни цільового призначення будинку, квартири (кімнати).

До складу документації, яка ведеться виконавцями послуг, входять:

- кошториси, описи робіт на поточний і капітальний ремонт;
- акти технічних оглядів;
- журнали заявок мешканців;
- протоколи вимірювань опору електромереж (за наявності);
- протоколи вимірювань вентиляції.

Виконавці послуг з утримання будинків і споруд і прибудинкових територій повинні мати технічні паспорти на багатоквартирні багатоповерхові житлові будинки та забезпечувати своєчасне внесення змін до них.

4.2 Прийняття та введення в експлуатацію житлових будинків

Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, у тому числі і багатоквартирних багатоповерхових житлових будинків, побудованих за кошти юридичних і фізичних осіб, регламентується Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» включаючи зміни згідно Закону №1817. Згідно цього Закону у статті 34, частині першій, п.1 – «... подання замовником повідомлення про початок виконання будівельних робіт відповідному органу державного архітектурно-будівельного контролю - щодо об'єктів будівництва, які за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та щодо об'єктів, будівництво яких здійснюється на підставі будівельного паспорта та які не потребують отримання дозволу на виконання будівельних робіт згідно з переліком об'єктів будівництва, затвердженим Кабінетом Міністрів України ". Стаття 39. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів 1. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), та об'єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта, здійснюється шляхом реєстрації відповідним органом державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви».

п.3 – «Право на виконання підготовчих ... і будівельних робіт на об'єктах будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд надається замовнику та генеральному підряднику чи підряднику (якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) після отримання дозволу на виконання будівельних робіт". Стаття 39 п.2. «Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом

об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, здійснюється на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації шляхом видачі органами державного архітектурно-будівельного контролю сертифіката у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України».

п.9 – «... житлові будинки, побудовані за кошти юридичних і фізичних осіб, можуть прийматися в експлуатацію без виконання внутрішніх опоряджувальних робіт у квартирах та вбудовано-прибудованих приміщеннях, які не впливають на експлуатацію будинків, якщо це обумовлено договором, за умови відповідності їх санітарним, протипожежним і технічним вимогам. Перелік внутрішніх опоряджувальних робіт, без виконання яких можливе прийняття в експлуатацію житлових будинків, визначається Мінрегіоном;

{Абзац другий пункту 9 із змінами, внесеними згідно з Постановою Кабінету Міністрів України № 880 від 21.10.2015}».

п.10 – «... Технічне обстеження проводиться суб'єктом господарювання, який має у своєму складі відповідних виконавців, що згідно із Законом України “Про архітектурну діяльність” одержали кваліфікаційний сертифікат, або фізичною особою - підприємцем, яка згідно із зазначеним Законом має кваліфікаційний сертифікат (далі - виконавці).

Технічне обстеження включає такі етапи:

попереднє (візуальне) обстеження об'єкта, у тому числі огляд і фотографування об'єкта та його конструктивних елементів, виконання обмірів, визначення категорії складності об'єкта, аналіз проектної та іншої технічної документації (за наявності);

детальне (інструментальне) обстеження об'єкта, у тому числі визначення параметрів і характеристик матеріалів, виробів та конструкцій, із залученням фахівців відповідної спеціалізації та атестованих лабораторій (за необхідності).

Якщо етапи технічного обстеження об'єкта, що проводилося, не збігаються з названими етапами, зазначаються фактично пройдені етапи технічного обстеження.

Не дозволяється проведення технічного обстеження виключно за фотографіями, відеозаписами, кресленнями чи іншими документами без візуального огляду об'єкта.

На підставі інформації, отриманої під час технічного обстеження, з урахуванням виду, складності, технічних та інших особливостей об'єкта, проведених заходів, передбачених цим пунктом, а також даних технічного паспорта, проектної та іншої технічної документації на об'єкт (за наявності) виконавець проводить оцінку технічного стану об'єкта та складає звіт про проведення технічного обстеження за формою, наведеною в додатку 1 до цього Порядку.

Пронумерований, прошнурований звіт підписується та скріплюється особистою печаткою виконавця і затверджується суб'єктом господарювання, який проводив технічне обстеження (для юридичних осіб)».

п.11 – «Датою прийняття в експлуатацію об'єкта є дата реєстрації декларації або видачі сертифіката».

Згідно з цією постановою в процесі прийняття в експлуатацію багатоквартирного житлового будинку оформлюються такі документи:

- декларація про готовність до експлуатації об'єкта, будівництво якого здійснено на підставі будівельного паспорта;
- декларація про готовність до експлуатації об'єкта, який належить до I – III категорій складності;

- заява про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та видачу сертифіката;
- акт готовності об'єкта до експлуатації;
- довідка щодо розгляду документів, поданих для прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, та видачі сертифіката;
- сертифікат, видається органом державного архітектурно-будівельного контролю за спеціальною формою.

5 СКЛАД ЗАГАЛЬНОГО МАЙНА ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ. ЗАГАЛЬНІ ПРАВИЛА КОРИСТУВАННЯ

До спільного майна в багатоквартирному багатоповерховому житловому будинку відносяться приміщення, які не є частинами квартир і вбудованих приміщень, у тому числі міжквартирні сходові майданчики, сходи, ліфти, ліфтові та інші шахти, коридори, технічні поверхи, вхідні групи, горища, підвали, в яких є інженерні комунікації та без них, горища та дахи, огорожувальні несучі та ненесучі конструкції, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання, що знаходиться в будинку за межами або всередині приміщень, а також земельна ділянка в установлених межах з елементами озеленення та благоустрою (прибудинкова територія), об'єкти, розташовані на зазначеній земельній ділянці та призначені для обслуговування, експлуатації та благоустрою будинку.

Власники користуються спільним майном житлового будинку в порядку і в межах, установлених чинним законодавством, а також цією Інструкцією.

Утримання спільного майна багатоквартирного багатоповерхового будинку включає в себе поточний і капітальний ремонт загального майна. Власник квартири (орендар вбудованих приміщень) у багатоквартирному будинку зобов'язаний нести витрати на утримання належного йому приміщення, а також брати участь у витратах на утримання спільного майна у багатоквартирному будинку пропорційно частці у спільній власності на це майно шляхом внесення плати за їх утримання та ремонт.

За рахунок коштів, одержаних від власників квартир і орендарів, обслуговуючими організаціями здійснюється виконання робіт з утримання та ремонту спільного майна багатоквартирного багатоповерхового будинку з моменту виникнення права власності на ці приміщення у будинку.

Власники квартир і орендарі **зобов'язані** дотримуватися чистоти та порядку в під'їздах, кабінах ліфтів, на сходових клітках, на прибудинковій території й об'єктах благоустрою, в інших місцях загального користування.

Всі особи, які перебувають у будинку або на прибудинковій території, **зобов'язані** не смітити і не допускати забруднення об'єктів загального майна та прибудинкової території, у нічний час не галасувати, дбайливо ставитися до об'єктів благоустрою та зелених насаджень, пересуватися по території будинку тільки по тротуарах, спеціальних пішохідних і автомобільних доріжках.

Не допускається куріння у приміщеннях загального користування будинку.

Забороняється зберігати у місцях загального користування речовини та предмети, що забруднюють повітря, отруйні, радіоактивні та вибухонебезпечні речовини, а також предмети, що захаращують коридори, проходи, сходові клітки, запасні виходи та інші місця загального користування.

Забороняється захаращувати, складувати будівельне та побутове сміття у місцях загального користування, на шляхах евакуації, на горищі, технічному поверсі й у підвалі будинку.

Забороняється зберігати в місцях загального користування, за винятком спеціально відведених для цих цілей місць, велосипеди, дитячі коляски та інше майно. Управлінська компанія не відповідає за зникнення, руйнування, крадіжку або збиток, заподіяний особистому майну, залишеному власниками квартир і орендарями в місцях загального користування.

Забороняється самовільно вивішувати оголошення на сходових клітках, стінах, дверях, у ліфтах.

Забороняється писати що-небудь на стінах, дверях, сходинок сходів, у кабінах ліфтів і на будь-яких поверхнях елементів загального майна житлового будинку. Усе сміття та відходи повинні скидатися у відповідні контейнери.

Категорично забороняється залишати сміття та відходи в інших місцях.

Забороняється викидати у сантехнічне та каналізаційне обладнання будівельне сміття, клейові та бетонні суміші, відходи і будь-які інші предмети, що засмічують каналізацію. Ремонтні роботи з усунення будь-якого пошкодження, яке виникло внаслідок неправильного використання сантехнічного й іншого обладнання, виконуються за рахунок особи, з вини якої (або залученими ним осіб) відбулося це пошкодження. У разі засмічення стояка і (або) лежача каналізації, робота з його очищення виконується за рахунок коштів власників, у користуванні яких знаходиться цей стояк.

Забороняється закривати існуючі канали загальних сантехнічних комунікацій капітальним способом. Для цього необхідно використовувати легкознімні конструкції, резервні люки.

Забороняється проводити щодо спільного майна будинку будь-які роботи, що можуть призвести до порушення цілісності житлового будинку або зміни його конструкції, а також реконструювати, перебудовувати, добудовувати або ліквідувати будь-які частини елементів загального майна будинку без відповідного затвердження такої реконструкції з управлінською компанією й отриманням усіх необхідних погоджень виконавчих органів державної влади.

При порушенні власниками або орендарями цих правил за їх рахунок будуть проводитися відновлювальні роботи з приведення загального майна, його елементів у первісний стан, окрім того, винні можуть бути притягнуті до адміністративної відповідальності.

6 ВИМОГИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ПРИ ЕКСПЛУАТАЦІЇ КОНСТРУКТИВНИХ ЕЛЕМЕНТІВ, ВІДНЕСЕНИХ ДО ЗАГАЛЬНОГО МАЙНА БУДИНКУ

6.1 Основні конструктивні елементи

У розділі 6 і в подальших розділах Інструкції всі характеристики конструкцій та систем вказані як приклад побудови пунктів Інструкції. Тому при підготовці Інструкції для конкретного багатоповерхового багатоквартирного житлового будинку в якості характеристик основних конструктивних елементів та інженерних обладнання та мереж систем життєзабезпечення та безпеки слід використовувати рішення за проектною документацією на цей будинок.

Несучими конструкціями багатоповерхового багатоквартирного житлового будинку з монолітним залізобетонним каркасом і навісним вентиляльованим фасадом з вбудованими приміщеннями та автостоянками є:

- залізобетонні фундаменти (пальові, стрічкові, монолітна залізобетонна плита);
- стіни зовнішні, колони, балки, пілони - монолітні залізобетонні, цегляні з декоративним покриттям (з утеплювачем) і без декоративного покриття;

- стіни внутрішні - монолітні залізобетонні, цегляні та з інших матеріалів;
- перегородки санвузлів - цегляні, вологостійкі гіпсові плити;
- квартирні та міжквартирні перегородки – цегляні, із легкобетонних блоків, із гіпсових плит;
- перекриття - збірні залізобетонні, монолітні залізобетонні, збірно–монолітні з легкобетонними вкладишами. Плити переkritтя, розраховані на діючі навантаження;
- конструкції сходово-ліфтового вузла (сходи і марші) - збірні залізобетонні;
- дах – горищний;
- покрівля – плоска (скатна) з внутрішнім або зовнішнім водовідведенням;
- орище - холодне (визначається проектом).

Лоджії та балкони в квартирах є літнім приміщенням, у них не передбачені поліпшене оздоблення та утеплення конструкцій.

Сантехнічні кабінки - залізобетонні двох типів: об'ємні залізобетонні кабінки або збірні кабінки з бетонних перегородок (для панельних будинків).

Для здійснення природної витяжної вентиляції виконані самонесучі вентиляційні шахти зі збірних залізобетонних блоків (канали в стінах будинку) - (визначається проектом).

Гарантійний строк на несучі конструкції становить **N** років з дня введення об'єкта в експлуатацію (**N** вказується для конкретного будинку).

Гарантійний строк на огорожувальні конструкції становить **N** років з дня введення об'єкта в експлуатацію (**N** вказується для конкретного будинку).

Гарантійний строк на монтажні роботи (утеплення та герметизація міжпанельних швів) становить **N** років (**N** вказується для конкретного будинку).

Гарантійні зобов'язання поширюються тільки у разі належної експлуатації.

Відповідно до «Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій» громадяни, балансоутримувачі - юридичні особи зобов'язані виконувати передбачені законодавством санітарно-гігієнічні, екологічні, архітектурно-містобудівні, протипожежні та експлуатаційні вимоги, у тому числі здійснювати технічне обслуговування і ремонт будівельних конструкцій та інженерних систем будівель.

Технічне обслуговування і ремонт основних конструктивних елементів та інженерних обладнання та мереж систем життєзабезпечення і безпеки житлового будинку відповідно до цих «Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій» включає в себе:

- а) технічне обслуговування (утримання), включаючи диспетчерське й аварійне;
- б) огляди;
- в) підготовка до сезонної експлуатації;
- г) поточний ремонт;
- д) капітальний ремонт.

Технічне обслуговування житлового фонду включає роботи з контролю за його станом, насамперед його основних конструктивних елементів, підтримки у справності, працездатності, наладки і регулювання інженерних обладнання та мереж систем життєзабезпечення і безпеки тощо.

Власники житлових і нежитлових приміщень зобов'язані допускати в займане ними приміщення працівників управителя (управлінської компанії) і представників власника будівлі для технічного та санітарного огляду стану житлових і нежитлових приміщень, санітарно-технічного й іншого обладнання, що знаходиться в середині цих приміщень. У разі необхідності проводити капітальний, поточний і терміновий ремонт, а також усувати аварії.

6.1.1 Фундаменти

У тілі фундаменту виконуються отвори нижче нульового рівня для прокладання комунікацій, сантехнічних, газових, електричних і слабкострумівих мереж. По периметру житлового будинку виконується асфальтобетонне вимощення шириною 1 м.

Вертикальні магістральні трубопроводи та вентиляційні канали проходять у місцях, зазначених у проекті, отвори для яких передбачені при будівництві.

УВАГА! Огляди, технічне обслуговування та ремонт конструкції фундаменту та прилегло до нього вимощення виконуються **виключно** управителем (управлінською компанією).

Власникам квартир і орендарям вбудованих приміщень **категорично забороняється** проведення земляних робіт (наприклад, з озеленення) на відстані ближче 0,5 м від краю вимощення.

6.1.2 Несучі конструкції (колони, зовнішні та внутрішні стіни)

Внутрішні несучі стіни житлових поверхів виконуються з монолітного залізобетону, цегляні (визначається проектом). У внутрішніх монолітних стінах, у кладці перегородок у штрабах і під штукатуркою виконується розведення слабкострумівих мереж і мереж електропостачання до споживачів (розеток, монтажних коробок і вимикачів).

УВАГА! Огляди, технічне обслуговування і ремонт несучих конструкцій (колон, зовнішніх і внутрішніх стін) виконуються **виключно** управителем (управлінською компанією).

6.1.3 Перекриття

Перекрыття житлового будинку виконується з монолітного залізобетону, збірні залізобетонні, збірно-монолітні (визначається проектом). Перекрыття розраховуються на проектні діючі навантаження, що включають корисні навантаження, власну масу, масу конструкції підлоги, перегородок.

Для прокладання комунікацій електричних і слабкострумівих мереж у тілі бетону заздалегідь передбачаються канали з полівінілхлоридних трубок.

Вертикальні магістральні трубопроводи та вентиляційні канали мають проходити в місцях, зазначених у проекті, отвори для яких передбачені при проведенні бетонування або виконання цегляної кладки.

Власникам квартир і орендарям вбудованих приміщень **категорично забороняється** влаштування будь-яких отворів у перекрыттях, перепланування квартир із заміною матеріалу перегородок, зміна цільового призначення вбудованих приміщень, що призводять до збільшення корисних навантажень і вимагають підтвердження несучої здатності перекрыттів проектною організацією.

УВАГА! При виконанні оздоблюваних робіт власниками квартир усе частіше використовуються натяжні стелі різних виробників. Слід звернути увагу на рекомендовані ними відстані від існуючої плити перекрыття до натяжної стелі.

При монтажі зовнішніх стін з легких або ніздрюватобетонних блоків у монолітних каркасних будинках використовується типовий вузол примикання зовнішніх і внутрішніх стін до плити перекрыття або ригеля. Розмір даного вузла становить до 50 мм по висоті, виконується з використанням матеріалу типу монтажної піни, зовні оштукатурений сумішами на основі цементу, зсередини оштукатурений сумішами для внутрішнього оздоблювання. Утримуючі властивості даного вузла на виривання кріпильних виробів дуже слабкі, тому якщо виникає необхідність установлення гардин максимально близько до стелі, то слід

використати стельові кріплення. У подібному випадку при улаштуванні натяжної стелі можливий варіант з використанням фальшригеля з гіпсокартону (багет).

6.1.4 Фасад будинку

Забороняються заходи, що впливають на архітектурний вигляд будинку:

- прибудова балконів, козирків, еркерів, мансардних приміщень;
- перетворення в еркери існуючих лоджій і балконів;
- розміщення зовнішніх блоків систем кондиціонування та вентиляції, радіо- і телевізійних антен у місцях, не узгоджених з управлінською компанією;
- зміна кольору, форми, обсягу, розміру скління вікон, балконів, лоджій.

Забороняється зміна розмірів, кольору та конфігурації дверних і віконних заповнень, фасадів та інші заходи, що впливають на архітектурний вигляд будинку.

Власники квартир та орендарі **зобов'язані**:

- у зимовий період очищати віконні відливи, карнизи, звиси тощо своїх квартир і приміщень;
- установлювати захисні решітки (за винятком внутрішніх розсувних пристроїв) за площиною скління всередині приміщення. Зовнішнє розміщення решіток дозволяється тільки на дворових фасадах за погодженням з ДСНС України;
- забезпечувати регулярне очищення скління, елементів обладнання вікон і вітрин та їх поточний ремонт;
- будь-які дії, пов'язані з розміщенням додаткового обладнання на фасадах, необхідно узгоджувати з управлінською компанією.

Основними видами додаткового обладнання є:

- зовнішні блоки систем кондиціонування та вентиляції, вентиляційні трубопроводи;
- антени;
- відеокамери зовнішнього спостереження;
- кабельні лінії та настінні щити.

Розміщення зовнішніх блоків систем кондиціонування та вентиляції **не допускається**:

- на поверхні лицьових фасадів будівлі;
- над пішохідними тротуарами;
- у віконних і дверних отворах з виступом за площину фасаду без використання маскувальних огорож (решіток, жалюзі).

Розміщення зовнішніх блоків систем кондиціонування та вентиляції **допускається**:

- на покрівлі будівель і споруд (дахові кондиціонери);
- у верхній частині віконних і дверних прорізів, у вікнах підвального поверху без виходу за площину фасаду з використанням маскувальних огорож (решіток, жалюзі);
- на дворових фасадах - впорядковано, з прив'язкою до єдиної системи осей на фасаді;
- на лоджіях, у нішах - у найбільш непомітних місцях;
- в арочних отворах - на висоті не менше 3.0 м від поверхні землі, а в наскрізних протипожежних проїздах за умови забезпечення прорізу арки не менше 4,25 м у чистоті від поверхні землі.

Розміщення антен **не допускається**:

- на лицьових і кутових частинах фасаду;
- на покрівлі, дворових фасадах, що оглядаються з вулиці;
- на огорожах балконів і лоджій.

Розміщення антен **допускається**:

- на покрівлі будівель і споруд - компактними впорядкованими групами, з використанням єдиної несучої основи (за необхідності, з обладнанням огорожі);
- на дворових фасадах, глухих стінах, що не оглядаються з вулиці;
- на дворових фасадах - у простінках між вікнами на перетині вертикальної осі простінка з віссю верхньої межі отвору.

Розміщення відеокамер зовнішнього спостереження на колонах, фронтонах, карнизах, пілястрах, порталах, козирках, на цоколі балконів **не допускається**.

Додаткове обладнання, зовнішній вигляд, розміщення й експлуатація якого завдають шкоди фізичному стану й естетичним якостям фасаду, а також заважають жителям і пішоходам, підлягають демонтажу в установленому порядку.

УВАГА! Розміщення додаткового обладнання на фасаді житлового будинку (блоків кондиціонерів, супутникових антен, реклами, відеокамер тощо) **допускається за погодження з проектною організацією**.

УВАГА! Самовільне, з порушенням законодавства, переобладнання фасаду будинку, огорожі та їх елементів, включаючи установку додаткових елементів і пристроїв, козирків, навісів, заміну віконних і дверних заповнень, скління, улаштування входів, тягне за собою попередження або накладення адміністративного штрафу на винних.

6.1.5 Сходові клітки

До складу сходової клітки входять: сходові площадки та марші, сміттєпроводи (включаючи сміттєприймальні камери, завантажувальні клапани, бункери, сміттєзбиральні ємкості та стовбури сміттєпроводів), кабінні ліфтів, стіни, двері, плафони, віконні решітки, перила, шафи для електроцитів і слабострумних пристроїв, поштові скриньки, вікна, вхідні групи з тамбурами та майданчики перед входом в під'їзд.

Двері евакуаційних виходів з поверхових коридорів, холів, фойє, вестибюлів і сходових кліток не повинні мати засувів, що перешкоджають їх вільному відчиненню зсередини без ключа. У будівлях висотою більше 15 м зазначені двері, крім квартирних, повинні бути глухими або з армованим склом.

На сходових клітках установлюють двері з пристосуваннями для самозачинення і з ущільненням у притворах, крім дверей, що ведуть у квартири або безпосередньо назовні.

Двері евакуаційних виходів з приміщень з примусовим протидимним захистом, у тому числі з коридорів, обладнують пристроями для самозачинення та ущільненням у притулах. Двері цих приміщень, які експлуатуються у відкритому положенні, обладнують пристроями, що забезпечують їх автоматичне зачинення під час пожежі.

Вхідні двері у під'їзд зачиняються автоматично за допомогою дверного «доводчика». Якщо необхідно тимчасово зафіксувати двері розчиненими, наприклад, для перенесення речей, використовується фіксатор (за його відсутності необхідно тимчасово розімкнути дверний «доводчик», а потім повернути його у робоче положення).

УВАГА! Забороняється фіксувати двері відчиненими за допомогою сторонніх предметів, просовуючи їх між дверною рамою та дверним полотном, оскільки це може призвести до викривлення петель. У підвальні приміщення повинні бути відособлені входи через протипожежні двері.

УВАГА! З метою дотримання обов'язкових протипожежних вимог у сходових клітках не допускається розміщувати ємкості з горючими газами та рідинами, вбудовані шафи, крім шаф для комунікацій і пожежних кранів, відкрито прокладені електричні кабелі й проводи (за винятком електропроводки для слабкострумних пристроїв) для освітлення коридорів і сходових кліток.

УВАГА! У просторах сходових кліток не допускається вбудовувати приміщення будь-якого призначення. У житловому будинку передбачені виходи на покрівлю зі сходових кліток безпосередньо або через горище (за винятком теплового) або по зовнішніх відкритих пожежних драбинах.

Управитель (управлінська компанія) **повинна забезпечити:**

- справний стан будівельних конструкцій, опалювальних приладів і трубопроводів, розташованих на сходових клітках;
- необхідний санітарний стан сходових кліток;
- нормативний температурно-вологісний режим.

6.1.6 Дахи

Дах багатоквартирного житлового будинку за своєю конструкцією – горищний, є частиною спільного майна власників квартир будинку, на яку розповсюджуються всі особливості й умови експлуатації та користування, як і інші складові спільного майна багатоквартирного житлового будинку.

До специфічних умов користування приміщень даху житлового будинку відносяться:

- до даху будинку мають доступ тільки представники управлінської компанії та в їх супроводі представники організацій, які виконують ремонтно-будівельні роботи або обстеження тощо.

Увага! Категорично **забороняється** власникам квартир і орендарям вбудованих приміщень відвідування приміщень даху для будь-яких цілей за винятком надзвичайних ситуацій – пожежа, затоплення тощо.

Управитель (управлінська компанія) **повинен забезпечити:**

- справний стан будівельних конструкцій, опалювальних приладів і трубопроводів, розташованих у приміщеннях даху;
- необхідний санітарний стан приміщень даху.

6.1.7 Покрівлі

Склад покрівлі багатоповерхового багатоквартирного житлового будинку визначається проектом і є частиною спільного майна власників квартир будинку, на яку розповсюджуються всі особливості та умови експлуатації та користування, як і інші складові спільного майна багатоквартирного житлового будинку.

Специфічні умови користування покрівлею житлового будинку:

- на покрівлю житлового будинку мають доступ тільки представники управлінської компанії та в їх супроводі представники організацій, які виконують ремонтно-будівельні роботи або обстеження тощо;
- виходи на покрівлю житлового будинку обладнуються охоронною сигналізацією з виведенням сигналу тривоги до приміщення чергового.

Увага! Категорично **забороняється** власникам квартир і орендарям вбудованих приміщень:

- вихід на покрівлю житлового будинку для будь-яких цілей за винятком надзвичайних ситуацій – пожежа, затоплення тощо;
- самовільне розміщення на покрівлі будинку будь-яких інженерних конструкцій – антен супутникового телебачення та іншої радіоприймальної апаратури, рекламних щитів тощо. За необхідності виконання робіт з улаштування будь-яких конструкцій, обладнання

слід звернутися до управителя (управлінської компанії) за погодженням з проектною організацією.

6.1.8 Підлоги

По плитах перекриття, сходових маршах виконують різнотипні покриття в залежності від проектного призначення приміщення та відомостей оздоблювальних робіт (визначається проектом).

Увага! Власникам квартир і орендарям вбудованих приміщень **не дозволяється** будь-яке псування покриття підлог приміщень загального користування.

6.1.9 Сміттепровід

Багатоквартирні будинки обладнуються сміттепроводом. Скидання побутових відходів у завантажувальний клапан сміттепроводу має здійснюватися невеликими порціями. Великі частини повинні бути подрібнені для вільного проходження через завантажувальний клапан. Дрібні та пилоподібні фракції перед скиданням у сміттепровід **рекомендується** загорнути в пакети, що вільно розміщуються в ковші клапана. Відходи, що не піддаються подрібненню, повинні бути винесені у збірник (контейнер) для дворового сміття.

Відповідно до вимог п. 6.6 ДСТУ Б В.2.5-34:2007 і п. 4.28 ДБН В.2.2-15-2005 у верхній точці сміттепроводу та приміщенні сміттезбірника передбачено встановлення спринклерних зрошувачів автоматичного пожежогасіння.

Забороняється:

- скидати у сміттепровід великогабаритні предмети, що вимагають зусиль при їх завантаженні у ківш клапана, а також палаючі, тліючі предмети та вибухонебезпечні речовини і виливати рідини;
- користуватися сміттепроводом під час регулярного чищення, промивання та дезінфекції стовбура, а також при виявленні засмічень, пошкоджень і несправностей, про що слід повідомити диспетчеру управителя (управлінської компанії).

6.1.10 Опоряджувальне покриття

Опоряджувальні покриття загального майна житлового будинку на час прийняття будинку в експлуатацію повинні бути виконані в повному об'ємі згідно з проектною документацією. Управитель (управлінська компанія) під час експлуатування житлового будинку **повинен забезпечити** естетичний вигляд опоряджувального покриття місць загального користування.

Власникам квартир, орендарям вбудованих приміщень **категорично забороняється** в місцях загального користування:

- фарбування зі зміною кольору стін поверхових коридорів, сходових кліток, стель, дверей, віконних рам, поручнів, перил, решіток, шаф для електрощитів і слабострумних пристроїв, поштових скриньок тощо у місцях загального користування житлового будинку;
- зміна кольору, форми, обсягу, розміру скління вікон, балконів, лоджій;
- зміна розмірів, кольору та конфігурації дверних і віконних заповнень, фасадів та інші заходи, що впливають на архітектурний вигляд будинку;
- зміна матеріалу покриття підлог поверхових коридорів, сходових кліток;

7 ВИМОГИ Й ОБМЕЖЕННЯ ПРИ ЕКСПЛУАТАЦІЇ ІНЖЕНЕРНИХ СИСТЕМ ЖИТТЄЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА БЕЗПЕКИ, ВІДНЕСЕНИХ ДО ЗАГАЛЬНОГО МАЙНА БУДИНКУ

7.1 Системи вентиляції та кондиціонування

Система вентиляції житлового будинку - загальнообмінна, з природним спонуканням, з організованою витяжкою з кухонь і санвузлів. Видалення повітря проводиться у верхній зоні приміщень через вентиляційні решітки. Приплив - неорганізований через вікна та квартирки (визначається проектом).

З огляду на герметичність вікон з потрійним склінням необхідно періодично провітрювати приміщення, оскільки в іншому випадку це може призвести до утворення конденсату на огорожувальних поверхнях. Зазвичай це відбувається в погано провітрюваних приміщеннях, наприклад, за меблями, картинами та килимами, у кутах приміщення в районі стелі та підлоги. При високій відносній вологості може початися утворення цвілі, що може викликати серйозні пошкодження декоративних елементів оздоблення.

Відповідно до ДБН В.2.2-15-2005 Зміни №1, №2, №3 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.5-67:2013 «Опалення, вентиляція та кондиціонування», СанПіН 2.1.2.1002-00 «Санітарно-епідеміологічні вимоги до житлових будівель та приміщень» у житлових будинках передбачається вентиляція з природним спонуканням, окрім житлових будинків з однокімнатними квартирами з кухнями-нішами, в яких передбачається влаштування примусової вентиляції (пункт 2.26 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» Зміни №1, №2, №3).

7.2 Системи електропостачання

За ступенем забезпечення надійності електропостачання електроприймачі будинку відносяться до II категорії, крім аварійного освітлення, приладів охоронно-пожежної сигналізації, вентиляторів димовидалення, пожежних насосів і ліфтів, які відносяться до I категорії (визначається проектом).

7.2.1 Силове електрообладнання

До силового електрообладнання відносяться санітарно-технічне обладнання житлового будинку та технологічне обладнання вбудованих приміщень, ліфти, обігрів водоприймальних ліжок, побутові прилади тощо.

Мережу живлення виконують за системою TN-C-S від мережі 380/220 В з глухозаземленою нейтраллю від розподільчого пристрою РУ-0,4 кВ кабельними взаєморезервними уведеннями. Головні розподільні щити (ГРЩ) будинків розміщують у приміщеннях електрощитових.

На кожному поверсі житлового будинку встановлюються поверхові розподільні щити з ввідними автоматичними вимикачами, однофазним двотарифним приладом обліку електроенергії на кожную квартиру. Групові автомати на освітлення, на розетковій мережі і на електроплиту розташовуються в приміщенні квартири в квартирному щиті. Розрахункове електричне навантаження електроприймачів квартир визначається згідно з ДБН В.2.5-23:2010.

7.2.2 Електричні мережі

Силові мережі, групові мережі електроосвітлення загальнобудинкового призначення виконуються кабелем марки ВВГнг-нд, проводом ВВПнг-нд, ПВ1нг-нд у вінілпластикових трубах розрахункового перерізу:

- по коридорах приховано під шаром штукатурки стін, за підвісною стелею у металевих трубах;

- на сходових клітках у штрабах у полівінілхлоридних і металевих трубах;

- у технічних приміщеннях відкрито на кабельних конструкціях і скобах.

Кабельні лінії живлення систем підпору повітря, димовидалення, установок пожежогасіння, протипожежних насосів передбачаються з межею вогнестійкості не менше 90 хв. Кабельні лінії, що забезпечують функціонування системи пожежної сигналізації, системи оповіщення про пожежу й установок аварійного освітлення, передбачаються з межею вогнестійкості 30 хв.

7.2.3 Електроосвітлення

У будинках мають застосовуватися такі види освітлення:

- робоче;

- освітлення безпеки й евакуаційне освітлення;

- переносне освітлення.

Робоче освітлення проектується на ~220 В у квартирах, поверхових коридорах, ліфтових холах, вестибюлях, сходових клітках, приміщеннях входів під'їздів, приміщеннях входів офісів, електрощитових, приміщеннях вузлів вводу, машинних приміщеннях ліфтів, вбудованих приміщеннях.

До мережі евакуаційного освітлення приєднуються покажчики виходів "Вихід", освітлення номерних знаків.

Переносне освітлення 24 В улаштовується в електрощитових, машинних приміщеннях ліфтів, 12 В – у вузлах вводу та індивідуальних теплових пунктах.

Для загального освітлення приміщень і коридорів прийнято світильники з люмінесцентними лампами; у технічних приміщеннях допоміжного та спеціального призначення проектуються світильники з лампами розжарювання. Для місцевого освітлення передбачається мережа штепсельних розеток.

Для освітлення ліфтових шахт передбачається встановлення настінних патронів.

Сходи, холи, вестибюлі та коридори будинку освітлюються стельовими та настінними світильниками. Висота встановлення світильників від підлоги складає не менше 2,2 м.

У технічних приміщеннях світильники встановлюються на лініях основних проходів.

Управління освітленням загальних приміщень, сходових кліток здійснюється вручну, дистанційно з приміщень електрощитових або автоматично за заданою програмою.

7.2.4 Заземлення

Захисному заземленню підлягають металеві частини електроустановок і обладнання, які нормально не знаходяться під напругою, але здатні опинитися під напругою внаслідок пошкодження ізоляції.

В якості заземлюючих провідників використовуються нульові захисні провідники мережі, металеві конструкції, сталеві труби електропроводок, алюмінієві оболонки кабелів.

Групові електричні мережі виконуються з додатковим захисним нульовим провідником, для мереж розеток передбачається встановлення автоматичних вимикачів з диференційним захистом.

Проектом передбачається система зрівнювання потенціалів, що з'єднує між собою такі провідні частини:

- захисний провідник (РЕ) мережі живлення;
- металеві труби комунікацій, що входять у будинок;
- додаткову систему зрівнювання потенціалів у ванних приміщеннях згідно з п.701.413.1.6 ДСТУ 30331.11:2004;
- металеві оболонки телекомунікаційних кабелів.

З'єднання названих частин між собою слід виконувати за допомогою головної шини заземлення (РЕ) головного розподільного щита.

Прийнята система заземлення – TN-C-S, відповідно проекту.

До додаткової системи зрівнювання потенціалів повинні бути підключені всі доступні доторканню відкриті струмопровідні частини стаціонарних електроустановок, сторонні струмопровідні частини та нульові захисні провідники всього електрообладнання (у т.ч. штепсельні розетки).

Усі металеві неструмопровідні частини електрообладнання підлягають зануленню шляхом приєднання до нульового проводу мережі.

7.2.5 Облік електроенергії

Загальний облік електроенергії й облік електроенергії загальнобудинкових навантажень здійснюється лічильниками, встановленими у відділеннях обліку розподільних пристроїв електроенергії з опломбуванням.

7.3 Системи зв'язку

У житловому будинку обладнуються такі системи зв'язку (визначається проектом):

- телефонізація (Інтернет);
- радіофікація;
- телебачення.

7.3.1 Телефонізація

У будинку передбачається 100% телефонізація квартир, яка забезпечується шляхом використання технології цифрового абонентського доступу. Розподільні коробки з плитами з'єднань змонтовано у монтажних боксах, установлених по поверхах. Комплексна мережа (телефон, комп'ютер, Інтернет) до квартир прокладається в гофротрубах.

7.3.2 Радіофікація

Будинок підключається до міських (сільських) радіотрансляційних мереж. Введення мережі радіофікації у житлові будинки передбачається з радіощогли, встановленої на покрівлі будівлі, кабелем, прокладеним у сталевій трубі (до спуску в стояк). Вертикальне (стоякове) розведення виконують кабелем, прокладеним у сталевих трубах, спільно з телевізійним і телефонним кабелями. З'єднання проводу до радіорозеток і обмежувальних коробок, установлених у шафі, виконується слабострумним проводом приховано.

Радіорозетки встановлюються на кухні і в суміжній з нею кімнаті на висоті 0.3 м від чистої підлоги і не менше 1 м від електророзеток.

7.3.3 Телебачення

У будинку передбачається система колективного прийому кабельного телебачення з діапазоном робочих частот 17-862 МГц. Для прийому телевізійних програм встановлюються телевізійні антени на даху будівлі. Телевізійний підсилювач встановлюється на сходовому майданчику верхнього поверху. Абонентські відгалужувачі встановлюються в слабкострумних відсіках поверхових щитів. У передпокоях квартир абонентський телевізійний кабель прокладається спільно з кабелем радіофікації в одній гофротрубі.

Власникам квартир і нежитлових приміщень **забороняється** встановлювати на даху будинку без дозволу загальних зборів власників приміщень будинку або керуючої (експлуатуючої) організації індивідуальні антени для телевізорів.

7.4 Системи сигналізації

В якості прикладу системи сигналізації житлового будинку наводиться сигналізація до вибухонебезпечних концентрацій горючих газів у повітрі.

Ця система передбачає в приміщеннях підвального поверху контроль і сигналізацію довибухонебезпечних концентрацій паливних газів у повітрі з виводом на колективну попереджувальну сигналізацію та диспетчерську сигналізацію.

Систему контролю та сигналізації загазованості приміщень розробляють на базі приладів.

В якості датчиків контролю вмісту метану в повітрі застосовується детектор природного газу. Датчики встановлюються у приміщеннях, що контролюються у зонах, найближчих до можливих джерел витоків газу на висоті не більше 0,5 м нижче верхнього горизонтального перекриття.

Сигналізація системи контролю загазованості організовується з виводом звукового та світлового сигналів на входи будівлі. Світловий пристрій (блимаючий) устанавлюється у доступному для огляду місці. У світловому пристрої має міститися інформація: "Увага! Всім залишити приміщення! Аварійний витік газу. Викличте службу 104". Звуковий сигнал дискретний і має рівень звукового тиску не менше 85 дБ.

Сигнал про несправності системи та сигнал про наявність довибухонебезпечних концентрацій горючих газів у повітрі передаються також на центральний щит АСМУС, який розташовується в приміщенні центральної диспетчерської.

УВАГА! Експлуатація системи контролю та сигналізації загазованості приміщень будинку має здійснюватися виключно кваліфікованим обслуговуючим персоналом. Будь-яке втручання в її конструкції **недопустиме!**

Власники квартир і орендарі **зобов'язані** при виявленні пошкоджень або несправностей у конструкції або роботі системи контролю та сигналізації загазованості приміщень негайно сповістити представників управлінської компанії.

7.5 Системи водопостачання та водовідведення

Багатоквартирний житловий будинок із вбудованими приміщеннями повинен обладнуватися такими системами водопостачання та водовідведення:

- водопровід господарсько-питний;
- гаряче водопостачання;
- господарсько-побутова каналізація;

- дощова каналізація;
- об'єднані системи зовнішнього та внутрішнього господарсько-питного та протипожежного водопроводу (п.7.3 ДБН В.2.5-64:2012).

Джерелом господарсько-питного водопостачання житлового будинку, згідно з технічними умовами на водопостачання, є міська водопровідна мережа.

7.5.1 Водопровід господарсько - питний

Вводи водопроводу передбачаються до приміщень вузлів вводу, які розташовані у підвальному поверсі кожного будинку. На вводі водопроводу передбачається загальний водолічильний вузол. Водолічильні вузли для обліку холодної та гарячої води передбачаються для кожної квартири та вбудованих приміщень.

У будинку передбачаються:

- система господарсько-питного водопостачання для житлової частини;
- система холодного водопостачання вбудованих приміщень;
- система поливального водопроводу для поливання зелених насаджень.

Холодна вода має подаватися по магістралях, що прокладаються у цоколі і стояках у прихованих нішах.

Система поливального водопроводу включає лічильний вузол, розподільні трубопроводи, поливальні крани у зовнішніх стінах будинку по його периметру.

Згідно з визначеними напорами та з урахуванням тиску в існуючому водопроводі у місці підключення (3.5 атм) передбачається встановлення підвищувальних насосних установок для господарського водопостачання. Група насосів складається з одного робочого та одного резервного насоса (при ступені забезпеченості подачі води - II) та двох робочих і одного резервного – при об'єднаній системі господарсько-питного та протипожежного водопроводів.

Внутрішні мережі холодного водопостачання монтуються з поліетиленових труб за ДСТУ Б.В.2.7-151:2008 і сталевих водогазопровідних труб за ГОСТ 3262-75*.

7.5.2 Гаряче водопостачання

Постачання гарячої води здійснюється від індивідуального теплового пункту кожного житлового будинку з централізованою системою теплопостачання. Температура гарячої води, яка подається до водорозбірних точок (кранів, змішувачів), повинна бути не менше 50 °С. У житлових будинках з поквартирним опаленням гаряче водопостачання кожної квартири передбачається від газових котлів.

Внутрішні мережі гарячого водопостачання монтуються з поліетиленових труб.

На всіх стояках, підключених безпосередньо до магістральних мереж холодної та гарячої води, встановлена запірна та спускна арматура для відключення стояків під час аварій і на період ремонту.

7.5.3 Господарсько-побутова каналізація

Скидання стічних вод від санітарно-технічних приладів будинку здійснюється внутрішньою системою каналізації у внутрішньомайданчикові мережі каналізації.

Прокладання внутрішніх мереж каналізації приховується у шахтах, в обшивках. Для експлуатації мережі передбачаються прочистки та ревізії з організацією доступу до них. Вентиляція мережі здійснюється через витяжні стояки, виведені вище даху на 0,2 м або вище обрізу вентиляційної шахти на 0,1 м.

У цоколі (підвалі) стояки каналізації виконуються збірними мережами та виводяться з будівлі назовні.

Каналізація вбудованих приміщень відокремлена від системи каналізації житлового будинку, випуски від вбудованих приміщень вентилюються. На самопливних випусках від санвузлів в цокольному поверсі згідно з ДБН В.2.5-64:2012 передбачаються електрозатвори. За відсутності можливості скиду каналізаційних стоків від санвузлів у цокольному поверсі самопливом передбачається влаштування каналізаційних установок.

При проходженні труб каналізації з полімерних матеріалів крізь стіни, перегородки та перекриття застосовано перехідні вогнезахисні муфти згідно з ДБН В.1.1-7-2002.

Внутрішні мережі каналізації виконуються: вентиляційна частина мережі та трубопроводи відведення від приладів – з пластмасових каналізаційних труб і фасонних частин до них з поліетилену низького тиску за ГОСТ 22689-89 з дотриманням заходів протипожежної безпеки; стояки та каналізаційні мережі у підвалі - з чавунних каналізаційних труб.

Згідно з п.19.10 ДБН В.2.5-64:2012 за відсутності у підвалі житлового будинку виробничих складських і службових приміщень застосовуються труби з полімерних матеріалів.

Прочищення каналізаційної мережі в разі засмічення виконується через ревізії, підводок - через прочищення та сифони.

7.5.4 Дощова каналізація

Відведення дощових і талих вод з покрівлі будинків передбачається закритою системою внутрішніх водостоків з випуском у дворову систему дощової каналізації та подальшим підключенням до існуючого самопливного колектору зливових вод діаметром 1500 мм житлового кварталу.

Для запобігання відстою талих вод у зимовий період на даху будинку для лійок і стояків водозливу передбачається електропідігрівання.

Внутрішні мережі дощової каналізації згідно з п.19.10 ДБН В.2.5-64:2012 проектується з полімерних матеріалів.

7.5.5 Зовнішній і внутрішній протипожежні водопроводи

Зовнішнє пожежогасіння передбачається від пожежних гідрантів, розташованих на кільцевій мережі водопроводу (внутрішньомайданчиковій або вуличній магістральній).

У житлових будинках передбачається об'єднана система господарсько-питного та протипожежного водопроводу (п.7.3 ДБН В.2.5-64:2012).

Стояки з приєднаними до них пожежними кранами розташовується в холах. Пожежні крани поміщаються в пожежних шафах. На кожному поверсі знаходиться кнопка, від натискання на яку під час пожежі включаються пожежні насоси.

Відповідно до вимог п. 6.6 ДСТУ Б В.2.5-34:2007 та п. 4.28 ДБН В.2.2-15-2005 у приміщенні сміттєзбірника передбачається встановлення спринклерного зрошувача пожежогасіння.

Власникам квартир і орендарям **категорично заборонено** втручання в конструкції пожежних кранів та спринклерного пожежогасіння.

7.6 Опалення

Для житлових масивів монтується декілька схем теплопостачання житлових будинків.

Системи опалення – двотрубні, тупикові з фасадними гілками. Для 9-10- поверхових будівель використовують системи опалення з нижнім розведенням подавальних і зворотних трубопроводів, для 12,15,16-поверхових будівель - системи опалення з верхнім розведенням подавальних та нижнім розведенням зворотних трубопроводів. Двотрубні стояки системи опалення прокладаються відкрито.

Системи опалення 6-10-поверхових будівель підключаються за незалежною схемою від теплових мереж.

Системи опалення 12,15,16-поверхових будівель підключаються за незалежною схемою від теплових мереж, для чого в індивідуальні теплові пункти встановлюють модулі незалежних систем опалення.

Теплоносій – вода з параметрами 95-70 °С. Зміна температури теплоносія в системі опалення будинку передбачається автоматично, у залежності від температури зовнішнього повітря, для чого встановлюється датчик температури зовнішнього повітря та відповідне обладнання.

Трубопроводи системи опалення монтують із сталевих водогазопровідних труб за ГОСТ 3262-75* діаметром до 40 мм включно й із сталевих електрозварних труб за ГОСТ 10704-91 для труб діаметром від 57х3,5 мм і більше.

За опалювальні прилади приймаються сталеві панельні радіатори з боковим підключенням. У системах опалення передбачається встановлення регульовально-запірної арматури.

Випуск повітря з систем опалення здійснюється повітровідводчиками (за типом крана Маєвського), що встановлюються на кожному радіаторі системи опалення.

Магістральні розвідні трубопроводи, які прокладаються у підвалах і на горищах будівель, теплоізоляовані. За теплової ізоляцію приймаються ізоляційні матеріали відповідної теплопровідності, не менше 0,05 Вт/м·К.

Ділянки трубопроводів при швидкості руху води у них менше 0,25 м/с, прокладаються з ухилом не менше 0,002.

В індивідуальних теплових пунктах всіх вище вказаних будівель встановлюються загальнобудинкові прилади обліку теплової енергії. Встановлення індивідуальних квартирних лічильників обліку теплової енергії у цих будівлях неможливо за відсутності квартирних систем опалення.

У житлових будинках централізоване теплопостачання здійснюється квартирними горизонтальними системами опалення.

У житлових будинках опалення квартир і вбудованих приміщень передбачається від автоматизованих індивідуальних теплових пунктів, які розташовані у технічних підвальних приміщеннях будинків.

Опалення загальних приміщень будинку (вестибюлів, візкових, холів, коридорів, сходових кліток) забезпечується від загальнобудинкової системи опалення.

7.7 Газопостачання

Для живлення котлів опалювання квартир і вбудованих приміщень у житловий будинок заводиться трубопровід для подачі побутового газу. У комунальному господарстві на побутові потреби житлових і громадських споруд, підприємств харчування, навчальних закладів, комунальних підприємств приймається газ низького тиску. Тиск у газопровідних трубах не повинен перевищувати $P \leq 0,003$ МПа. Подача газу передбачається від існуючих шафових газорегуляторних пунктів.

У систему газопостачання мають входити такі елементи: розподільний газопровід, ввід газопроводу, стояки, поквартирне розведення, запірна арматура, газові прилади (газові плити, газові котли опалення тощо).

Головними вимогами з утримання й експлуатації системи газопостачання є безперебійна її робота і відсутність витоків газу у приміщенні. З цією метою інженерно-технічні працівники, які займаються експлуатацією будівель, **зобов'язані**:

- забезпечувати працівникам служби з експлуатації доступ для огляду, ремонту або відключення газообладнання та газопроводів, а також можливість контролювати якість виконання цими працівниками заявок на усунення несправностей;
- зберігати в спеціальному місці ключі від ящиків на фасадах будинку, в яких розташована загальнобудинкова запірна арматура.

7.8 Автоматизована система моніторингу й управління інженерними системами (АСМУІС)

Автоматизована система моніторингу та управління інженерними системами здійснює функції контролю, регулювання, керування, захисту, сигналізації та інформаційного забезпечення всього інженерного обладнання житлового будинку.

До інженерних систем, що входять до складу автоматизованої системи моніторингу та керування інженерними системами, відносяться:

- системи припливної та витяжної вентиляції;
- повітряно-теплові завіси;
- системи теплопостачання;
- обладнання теплового пункту;
- обладнання підвищувальної насосної станції;
- система контролю загазованості у підвальних приміщеннях;
- дренажна система;
- вузли загального обліку теплової енергії, води, електропостачання;
- система електропостачання (контроль напруги на вводах);
- ліфти.

Система побудована на основі програмно-технічних засобів, які здійснюють моніторинг технологічних процесів і процесів управління інженерними системами та забезпечують передачу інформації про їх стан у реальному часі для подальшого оброблення з метою оцінювання, передбачення та ліквідації наслідків дестабілізуючих факторів.

Програмне забезпечення контролерів забезпечує приймання й оброблення інформації з датчиків, видачу у відповідності до заданих алгоритмів керуючих команд на виконавчі механізми, формування попереджень і аварійних сигналів при відхиленні від нормального функціонування, обмін інформацією між контролерами, а також між контролерами та комп'ютерами системи.

Автоматизована система моніторингу та керування інженерними системами забезпечує вільну зміну диспетчером параметрів регулювання, а також керування виконавчими механізмами та двигунами, як в автоматичному режимі, так і з комп'ютера.

Розроблена проектом автоматизована система моніторингу та керування інженерними системами забезпечує:

- контроль за параметрами інженерного обладнання та визначення відхилень їх поточних значень від нормативних;

- безперервність збирання, передачі й оброблення інформації про значення параметрів;
- формування за визначеними форматами та передачу інформації про стан інженерних систем і змін стану інженерно-технічних конструкцій об'єктів у диспетчерську службу комплексу.

Автоматизована система моніторингу та керування інженерними системами забезпечує також інформаційні функції:

- збір, аналіз інформації;
- реєстрацію та документування інформації;
- технологічну попереджувальну й аварійну сигналізацію;
- реєстрацію аварійних ситуацій;
- діагностику стану інженерного обладнання;
- архівування параметрів і ситуацій;
- вимірювання та контроль параметрів у режимі реального часу.

Передбачається дворівнева структура автоматизованої системи моніторингу та керування інженерними системами, а саме:

- нижній рівень – спеціалізовані системи автоматичного керування інженерними системами, що виконані на базі контролерів;
- верхній рівень – система централізованого керування, універсальна апаратно-програмна система, що забезпечує візуалізацію, сигналізацію, архівування параметрів і подій, аналіз стану інженерного обладнання та керування цим обладнанням.

У комплекс автоматизації інженерних систем повинні входити аналогові та цифрові датчики контролю технологічних параметрів, водо-, газо- та електролічильники, у тому числі і квартирних і вбудованих приміщень, датчики контролю загазованості, а також програмовані логічні контролери, пристрої, які забезпечують управління електроживленням, пристрої узгодження інтерфейсів і протоколів обміну даними та пристрої приймання і передачі інформації. На базі всіх протоколів здійснюються всі нарахування спожитих ресурсів по кожному зареєстрованому споживачу.

Усе обладнання центрального щита автоматизованої системи моніторингу та керування інженерними системами розміщують у спеціальному приміщенні чергового житлового будинку.

УВАГА! Експлуатація автоматизованої системи моніторингу та керування інженерними системами будинку має здійснюватися виключно кваліфікованим обслуговуючим персоналом. Будь-яке втручання в автоматизовану систему моніторингу та керування інженерними системами **недопустиме!**

Власники квартир і орендарі **зобов'язані** при виявленні пошкоджень або несправностей в конструкції або роботі автоматизованої системи моніторингу та керування інженерними системами негайно сповістити представників управителя (управлінської компанії).

7.9 Системи безпеки

7.9.1 Автоматична система пожежогасіння

Автоматична система пожежогасіння передбачається в технічних приміщеннях ліфтів для транспортування пожежних підрозділів. Автоматична система пожежогасіння призначена для гасіння пожежі на ранніх стадіях або стримування розвитку пожежі для забезпечення можливості її гасіння за допомогою інших засобів.

У приміщеннях ліфтів проектується модульна система об'ємного газового пожежогасіння, в якості вогнегасної речовини обрано газ Хладон-227еа. Автоматична система газового пожежогасіння будується на основі модулів із запірно-розпилювальними пристроями, що призначені для застосування в установках автоматичного газового пожежогасіння для протипожежного захисту приміщень і технологічного обладнання.

Відповідно до вимог чинних нормативних документів, для автоматичних систем пожежогасіння передбачається:

- автоматичний пуск;
- дистанційний пуск;
- вимикання та відновлення автоматичного пуску тощо.

У приміщенні чергового житлового будинку передбачається вся необхідна світлова та звукова сигналізація про роботу автоматичної системи пожежогасіння.

Для виявлення пожежі у приміщеннях, що підлягають захисту, передбачається встановлення сповіщувачів пожежних димових аспіраційних. У приміщенні і перед входом у приміщення передбачаються світлозвукові пристрої «ГАЗ! ВИХОДЬ!», «ГАЗ! НЕ ВХОДИТИ!».

Пристрої дистанційного пуску розміщено зовні приміщень, які підлягають захисту, а також у приміщенні чергового на першому поверсі. Пристрій дистанційного пуску має захисну кришку, що опломбовується, та додатково захищений від несанкціонованого включення захисним кожухом, що також опломбовується.

Згідно з чинними нормативними документами передбачається видалення вогнегасної речовини після спрацювання модулю автоматичної системи пожежогасіння.

Для захисту приміщень від пожежі обирають модулі газового пожежогасіння «ІМПУЛЬС-20». Модулі оснащують тепловими замками, температура спрацювання яких 68 °С, вони мають пристрої для контролю тиску.

Для контролю стану входу в приміщення на двері встановлюється сповіщувач магнітно-контактний. Для оповіщення про спрацювання автоматичної системи пожежогасіння проектом передбачається:

- у середині приміщень, що підлягають захисту, - світлозвукові оповіщувачі «ГАЗ! Виходь»;
- перед входом у приміщення, що підлягають захисту, – світлозвукові оповіщувачі «ГАЗ! Не входити».

УВАГА! Експлуатація автоматичної системи газового пожежогасіння здійснюється виключно кваліфікованим обслуговуючим персоналом. Будь-яке втручання в конструкції автоматичної системи пожежної сигналізації будинку **недопустиме!**

Власники квартир і орендарі **зобов'язані** при виявленні пошкоджень або несправностей у конструкції або роботі автоматичної системи газового пожежогасіння негайно сповістити представників управлінської компанії.

7.9.2 Автоматична система пожежної сигналізації

Згідно з чинними нормами, у житловому будинку монтують автоматичну систему пожежної сигналізації. Обладнанню автоматичною системою пожежної сигналізації підлягають: позаквартирні коридори житлової частини будинку, вбудовані нежитлові приміщення.

У коридорах квартир на стелі біля вхідних дверей монтується два пожежних сповіщувача автоматичної системи пожежної сигналізації, в інших нежитлових приміщеннях пожежні оповіщувачі монтуються на стелях у кількості згідно з чинними нормами. На

сходових клітках і евакуаційних виходах встановлюються ручні пожежні сповіщувачі з написом «При пожежі відкрий кришку та натисни кнопку».

Мережі пожежної сигналізації в коридорах житлової частини виконуються кабелем у пластикових коробах, що мають ступінь захищеності IP65, у вбудованих нежитлових приміщеннях – у просторі підвісної стелі в металевих лотках.

Система пожежної сигналізації має працювати в автоматичному режимі. Пуск системи в автоматичному режимі здійснюється у випадку спрацювання пожежних сповіщувачів або при натисканні кнопки ручного сповіщувача. Траси між поверхами прокладено в стояку слабострумних систем. Пульт керування автоматичною системою пожежної сигналізації знаходиться в приміщенні чергового на першому поверсі.



Рисунок 1 - Зовнішній вигляд ручного пожежного сповіщувача

Автоматична система пожежної сигналізації керує іншими системами протипожежного захисту - димовидалення, система сповіщення про пожежу, система світлових покажчиків шляхів евакуації.

Власники квартир і нежитлових приміщень **зобов'язані** при спрацюванні автоматичної системи пожежної сигналізації залишити приміщення будинку, взявши з собою необхідні речі – документи, гроші, цінності, необхідні ліки тощо.

УВАГА! Експлуатація автоматичної системи пожежної сигналізації будинку здійснюється виключно кваліфікованим обслуговуючим персоналом. Будь-яке втручання в конструкції автоматичної системи пожежної сигналізації будинку **недопустиме!**

Власники квартир та орендарі **зобов'язані** при виявленні пошкоджень або несправностей в конструкції або роботі автоматичної системи пожежної сигналізації будинку негайно сповістити представників управителя (управлінської компанії).

Власникам квартир і орендарям **категорично заборонено** демонтувати, закривати (заклеювати) будь-яким матеріалом (папером, тканиною тощо) автоматичні пожежні та ручні сповіщувачі, що встановлені в житлових приміщеннях квартир або у вбудованих приміщеннях.

7.9.3 Оповіщення про пожежу й управління евакуацією

Згідно з чинними нормами в житловому будинку монтується система оповіщення про пожежу та управління евакуацією.

Оповіщенню про пожежу підлягають позаквартирні коридори житлової частини, вбудовані нежитлові приміщення. Вона є системою загального користування.

Оповіщувачі про пожежу «Пожежа» розташовується у поверхових коридорах і в нежитлових приміщеннях. В якості системи управління евакуацією застосовуються світлові покажчики «Вихід», які розташовуються в позаквартирних коридорах на шляхах евакуації.

У якості засобів оповіщення про пожежу та управління евакуацією застосовуються світлозвукові оповіщувачі «Москіт-3». Оповіщувачі виконуються в металевому корпусі, що підвищує їх вандалозахищеність. Система працює у ручному та автоматичному режимах. У ручному режимі черговий може запускати систему шляхом натискання кнопки, яка встановлена у приміщенні охорони будинку.

Пуск системи в автоматичному режимі здійснюється від автоматичної системи пожежної сигналізації.

Оповіщення про пожежу та управління евакуацією функціонує протягом часу, необхідного для здійснення евакуації, до моменту припинення її дії оператором.

Мережу оповіщення про пожежу виконують вогнетривким кабелем з мідними жилами. Траси між поверхами у житловій частині прокладають у стояку слабострумних систем.

Власники квартир і нежитлових приміщень **зобов'язані** при спрацюванні системи оповіщення про пожежу залишити приміщення будинку шляхами евакуації, взявши з собою необхідні речі – документи, гроші, цінності, необхідні ліки тощо.

УВАГА! Експлуатація системи оповіщення про пожежу й управління евакуацією будинку здійснюється виключно кваліфікованим обслуговуючим персоналом. Будь-яке втручання в конструкції системи оповіщення про пожежу та управління евакуацією будинку **недопустиме!**

Власники квартир і орендарі **зобов'язані** при виявленні пошкоджень або несправностей у конструкції або роботі системи оповіщення про пожежу й управління евакуацією будинку негайно сповістити представників управителя (управлінської компанії).

7.9.4 Димовидалення

Системи протидимної вентиляції передбачаються для поверхових коридорів і ліфтових холів житлових поверхів. У ліфтові шахти передбачається підпір зовнішнього повітря.

Шахти димовидалення передбачаються в конструкції кожного під'їзду житлового будинку. Дим і продукти горіння видаляються з простору поверхових коридорів через клапани димовидалення, які встановлюють по одному на кожному поверсі будинку. Вентилятори димовидалення встановлюються на оголовках шахт на даху будинку.

Відповідно до вимог чинних нормативних документів для автоматизації димовидалення передбачається:

- автоматичний пуск вентиляторів димовидалення;
- автоматичне відкриття клапанів димовидалення;
- місцеве та дистанційне управління клапанами димовидалення та вентиляторами димовидалення тощо.

Формування командного імпульсу автоматичного пуску системи димовидалення виконується при спрацюванні пожежних оповіщувачів автоматичної системи пожежної

сигналізації.

Місцевий пуск вентиляторів димовидалення виконується від шаф місцевого управління, які знаходяться поблизу вентиляторів. Дистанційний пуск виконується з приміщення чергового на першому поверсі.

Місцеве відкриття клапанів димовидалення виконується від кнопочкових постів, які знаходяться на шляхах евакуації біля клапанів димовидалення.

Дистанційне відкриття клапанів димовидалення виконується з приміщення чергового на 1-ому поверсі.

УВАГА! Експлуатація системи протидимної вентиляції будинку здійснюється виключно кваліфікованим обслуговуючим персоналом. Будь-яке втручання в конструкції системи протидимної вентиляції будинку **недопустиме!**

Власники квартир і орендарі **зобов'язані** при виявленні пошкоджень або несправностей у конструкції системи протидимної вентиляції будинку негайно сповістити представників управлінської компанії.

7.9.5 Блискавкозахист. Заземлення

Відповідно до ДСТУ Б. В.5-38-2008 виконується блискавкозахист житлових будинків і громадських будівель за III рівнем блискавкозахисту.

Захист від прямих ударів блискавки передбачається шляхом прокладання блискавкоприймальної сітки (сталь оцинкована кругла діаметром 8 мм) на покрівлі будівель. Сітка приєднується зварюванням до спусків (струмовідводів).

Струмовідводи (спуски) передбачається виконувати із сталі круглої оцинкованої діаметром 8 мм, що прокладаються по стінах рівномірно по периметру будівель так, щоб середня відстань між ними була не більше 20 м, і приєднуються до заземлювача зварюванням. Струмовідводи розміщуються не ближче ніж 3 м від входів і в місцях, не доступних для дотику людей.

Заземлювач передбачається виконувати у вигляді зовнішнього контуру по периметру будівлі (штаба сталевий 40x4 мм) з прокладанням у землі на глибині 0,7 м від планувальної відмітки землі. У місцях приєднання струмопроводів передбачається приварювання по одному вертикальному електроду (сталь кругла діаметром 16 мм, довжиною 5 м).

Труби, усі виступні елементи покрівлі, металеві драбини приєднуються зварюванням до сітки. Металева покрівля в двох місцях приєднується до блискавкоприймальної сітки.

Металеві каркаси покрівлі даху, даху по парапету і башт з'єднуються між собою сталевим штабом (40x4) мм зварюванням. Усі з'єднання заземлювачів між собою та струмовідводів виконані теж зварюванням.

Блискавкозахист дахових котелень передбачається в проектах цих котелень.

Усі металеві неструмопровідні частини електрооблаштування підлягають захисному зануленню безпосередньо нульовим проводом мережі та заземлення додатково прокладеного нульового захисного провідника.

Електрощитові житлових будинків комплектуються захисними засобами.

Для захисту мешканців квартир і орендарів від ураження електричним струмом при пошкодженні ізоляції передбачається такі захисні заходи:

- заземлення;
- «швидке занулення»;

- автоматичне відключення фаз апаратами захисту при ненормальних режимах, зрівнювання потенціалів.

УВАГА! Експлуатація електроустановок будинку здійснюється виключно кваліфікованим обслуговуючим персоналом. Будь-яке втручання в конструкції блискавкозахисту та заземлення **недопустиме!**

Власники квартир і орендарі **зобов'язані** при виявленні пошкоджень або несправностей у конструкції, або роботі блискавкозахисту та заземлення негайно сповістити представників управителя (управлінської компанії).

7.9.6 Охоронна сигналізація

Охоронна сигналізація житлового будинку призначається для того, щоб зберегти матеріальні цінності загального та індивідуального майна мешканців житлового будинку та орендарів.

Охоронна сигналізація - це ефективний інструмент, який дозволить здійснювати контроль за ситуацією в зонах, що охороняються, оперативно реагувати на несанкціоноване проникнення сторонніх осіб у приміщення, що обладнані охоронною сигналізацією.

Охоронною сигналізацією облаштовуються такі приміщення:

- технічні приміщення ліфтів;
- теплопункт;
- входи в підвал, на горище та на покрівлю житлового будинку;
- приміщення дахової котельні;
- приміщення загальнобудинкових лічильників.

Станційна апаратура охоронної сигналізації розташовується в приміщенні чергового житлового будинку. Інформацію із записуючих пристроїв станційної апаратури охоронної сигналізації, установлені в житловому будинку, можна використовувати офіційно, як доказ у правоохоронних органах.

УВАГА! Експлуатація охоронної сигналізації будинку здійснюється виключно кваліфікованим обслуговуючим персоналом. Будь-яке втручання в конструкції охоронної сигналізації будинку **недопустиме!**

Власники квартир і орендарі **зобов'язані** при виявленні пошкоджень або несправностей в конструкції, або роботі охоронної сигналізації будинку негайно сповістити представників управителя (управлінської компанії).

7.9.7 Система відеоспостереження

Система відеоспостереження житлового будинку призначається для того, щоб:

- зберегти матеріальні цінності загального й індивідуального майна мешканців житлового будинку та орендарів;
- попередити можливі правопорушення громадського порядку, як всередині житлового будинку, так і на прибудинковій території;
- оперативно вирішити конфліктні ситуації;
- використати відеоматеріали при розслідуванні скоєних правопорушень.

Система відеоспостереження - це ефективний інструмент, який дозволить здійснювати контроль за ситуацією в зонах, що охороняються, оперативно реагувати на несанкціоноване проникнення сторонніх осіб у приміщення, що обладнані такою системою.

Системою відеоспостереження облаштовуються такі приміщення та території:

- поверхові коридори з ділянками вхідних дверей квартир;

- вхідні двері до технічних приміщень будинку – тепlopункт, приміщення дахової котельні, приміщення загальнобудинкових лічильників тощо;
- входи в підвали, на горище та на покрівлю житлового будинку;
- вхідні групи під'їздів будинку;
- стоянка авто- та мототранспорту;
- дитячий майданчик;
- зелена зона та зона відпочинку.



Рисунок 2 - Приклади встановлення відеокамер системи відеоспостереження

Станційна апаратура системи відеоспостереження розташовується в приміщенні чергового житлового будинку. Інформацію з записуючих пристроїв станційної апаратури системи відеоспостереження, встановленої в житловому будинку, можна використовувати офіційно як доказ у правоохоронних органах.

УВАГА! Експлуатація системи відеоспостереження будинку здійснюється виключно кваліфікованим обслуговуючим персоналом. Будь-яке втручання в конструкції системи відеоспостереження будинку **недопустиме!**

Власники квартир і орендарі **зобов'язані** при виявленні пошкоджень або несправностей у конструкції, або роботі системи відеоспостереження будинку негайно сповістити представників управителя (управлінської компанії).

7.9.8 Контроль доступу (домофонний зв'язок)

Система контролю доступу призначається для того, щоб:

- обмежити доступ сторонніх осіб до приміщення;

- створити комфорт і безпеку для мешканців.

Домофонний зв'язок дозволяє здійснювати:

- двосторонній зв'язок;
- між мешканцями (далі - абонент) і відвідувачами та дозволяти вхід у під'їзд;
- між диспетчером і абонентом;
- між диспетчером і відвідувачем;

• дистанційне відчинення вхідних дверей з квартири, використовуючи кнопку доступу, встановлену в квартирному переговорному пристрої.

УВАГА! При пожежі та відсутності енергопостачання вхідні двері в під'їзд знаходяться у стані «**ВІДЧИНЕНО**».

У квартирі передбачається пристрій квартирний переговорний (трубка переговорна для домофону), який забезпечує звуковий зв'язок абонента з відвідувачем або диспетчером.

Абонент повинен приймати правильне рішення на доступ відвідувача в під'їзд або заборону:

- «Дозвіл на вхід» - натиснути кнопку на трубці домофону;
- «Заборона на вхід» - абонент встановлює трубку в тримач.

УВАГА! Експлуатація системи доступу будинку здійснюється виключно кваліфікованим обслуговуючим персоналом. Будь-яке втручання в конструкції системи доступу будинку **недопустиме!**

Власники квартир і орендарі **зобов'язані** при виявленні пошкоджень або несправностей у конструкції, або роботі системи доступу будинку негайно сповістити представників управителя (управлінської компанії).

8 ВХІДНІ ГРУПИ

Управитель (управлінська компанія) **зобов'язана** систематично очищати від снігу і криги зовнішні майданчики біля вхідних дверей і тамбурів сходових кліток.

Зовнішні вхідні двері в під'їзди та сходові клітки мають бути обладнані пристроями («доводчиками»), які самі зачиняються, обмежуючи ходу дверей, а також бути освітленими у вечірній і нічний час.

У багатоповерхових будинках (10 поверхів і вище) двері до незадимлюваних сходових кліток повинні мати автоматичні «доводчики» без запірних пристроїв. Входи зі сходових кліток на горище або покрівлю повинні відповідати встановленим нормативним вимогам.

9 ПРИБУДИНКОВА ТЕРИТОРІЯ

УВАГА! Забороняється ходити по газонах ранньою весною і пізно восени тому, що в цей час ґрунт сирий і м'який і газон можна зіпсувати. Щойно посіяний газон також потребує бережливого відношення. **Рекомендується** пояснювати дітям, де і як потрібно пересуватися у дворі будинку.

УВАГА! Пересадження чи вирубування дерев і чагарників, у тому числі сухостійних і хворих рослин, без відповідного дозволу **не допускається**. Збереження зелених насаджень на прибудинковій території і належний догляд за ними забезпечує керуюча компанія або на договірних засадах - спеціалізована організація. Останні **зобов'язані**:

- забезпечити збереження насаджень;
- у літню пору та в суху погоду поливати газони, квітники, дерева і кущі;

- не допускати витоптування газонів і складування на них будівельних матеріалів, піску, сміття, снігу, сколів льоду тощо;
- нові насадження дерев і кущів, перепланування зі зміною мережі доріжок і розміщенням обладнання робити тільки за проектами, погодженими в установленому порядку із суворим дотриманням агротехнічних умов;
- в усіх випадках вирубування та пересаджування дерев і кущів, що були висаджені у процесі утримання, здійснювати відповідно до існуючих вимог даних правил і технологічного регламенту;
- за наявності водойм на озелених територіях утримувати їх в чистоті і проводити їх очищення не менше одного разу на 10 років;
- організовувати роз'яснювальну роботу серед населення про необхідність дбайливого ставлення до зелених насаджень.

УВАГА! На озелених територіях **забороняється**:

- складувати будь-які матеріали;
- застосовувати чистий торф як рослинний ґрунт;
- влаштовувати звалища сміття, снігу та льоду, за винятком чистого снігу, отриманого від розчищення садово-паркових доріжок;
- використовувати роторні снігоочищувальні машини для перекидання снігу на насадження;
- скидати сніг з дахів на ділянки, зайняті насадженнями, без вжиття заходів, що забезпечують збереження дерев і чагарників;
- спалювати листя, зм'ятати листя в лотки в період масового листопаду, засипати ними стовбури дерев і кущів (доцільно їх збирати в купи, не допускаючи рознесення по вулицях, утилізувати на спеціально відведені місця для компостування або вивозити на звалище);
- посипати хімічними препаратами, які не дозволені до застосування, тротуари, проїзні і прогулянкові дороги та інші покриття;
- скидати сміття на газони;
- ходити, сидіти і лежати на газонах (крім лугових), влаштовувати на них ігри;
- розпалювати багаття та порушувати правила протипожежної охорони;
- підвішувати на деревах гамаки, гойдалки, мотузки для сушіння білизни, забивати в стовбури дерев цвяхи, прикріплювати рекламні щити, електропроводи, електрогірлянди з лампочок, прапорцеві гірлянди, колючий дріт та інші огорожі, які можуть пошкодити дерева;
- добувати з дерев сік, смолу, робити надрізи, написи і наносити інші механічні пошкодження;
- проводити розриття для прокладання інженерних комунікацій без узгодження в установленому порядку;
- проїзд і стоянка автомашин, мотоциклів та інших видів транспорту (крім транзитних доріг загального користування та доріг, призначених для експлуатації об'єкта).

Нові насадження, особливо дерев на прибудинкових територіях, слід проводити за проектами в установленому порядку.

Пішохідні доріжки

Доріжки та майданчики взимку повинні очищатися від снігу, слизькі місця посипатися піском. Пухкий і чистий сніг з доріжок і майданчиків слід розкидати рівним шаром на газонах.

Зберігання автотранспорту

Власникам авто- та мототранспорту **забороняється** при паркуванні автомобілів не додержуватись встановленої розмітки і паркувальних обмежень.

На території житлового комплексу надається кілька видів зберігання індивідуальних автотранспортних засобів, у тому числі:

- постійне зберігання в капітальних гаражах підземного, підземно-надземного чи наземного одно- і багатоповерхового типу, які можуть бути розташовані окремо, вбудованими, прибудованими та вбудовано-прибудованими до будівель іншого призначення;
- довгострокове зберігання в гаражах-стоянках боксового типу, які з урахуванням особливостей рельєфу можуть бути як одноповерхові, так і двоярусні, або на відкритих стоянках, що охороняються;
- короточасне зберігання на гостьових автостоянках, у зонах платного паркування автотранспорту.

УВАГА! Автомобіль, залишений в непризначеному для цього місці, може перешкодити порядку людей, обслуговуванню будівлі, території та виконанню інших важливих робіт. Автомобіль, залишений менше 5 м від стін будівлі трансформаторної підстанції, може перешкодити її аварійному обслуговуванню обладнання.

УВАГА! На прибудинковій території **забороняється**.

- розміщення стоянок приватного вантажного автотранспорту;
- розміщення майданчиків технічного обслуговування та ремонту автомашин, а також зберігання паливно-мастильних матеріалів;
- паркування автотранспорту поза зонами, призначеними для організованого зберігання автомашин, у тому числі на газонах, на пішохідних тротуарах, на майданчиках для відпочинку, ігор, спорту тощо.

10 КВАРТИРИ, ВБУДОВАНІ ПРИМІЩЕННЯ. ПРАВИЛА Й ОБМЕЖЕННЯ ПРИ ЕКСПЛУАТАЦІЇ

10.1 Несучі конструкції (колони, зовнішні стіни)

До складу несучих конструкцій житлового будинку, які можуть входити до складу квартир або вбудованих орендованих приміщень, відносяться зовнішні стіни, колони, перекриття. Такі конструкції мають бути позначені в технічному паспорті квартири або вбудованого приміщення.

Власникам квартир і орендарям вбудованих приміщень **категорично забороняється без погодження з проектною організацією та управителем (управлінською компанією)** руйнування (часткове або повне) таких несучих конструкцій, влаштування будь-яких у них отворів, що може призвести до порушення їх несучої здатності, перепланування квартир з заміною матеріалу перегородок.

При монтажі зовнішніх стін з легких або ніздрюватобетонних блоків у монолітних каркасних будинках використовується типовий вузол примикання зовнішніх і внутрішніх стін до плити перекриття або ригеля. Розмір даного вузла становить до 50 мм по висоті, виконується з використанням матеріалу типу монтажної піни, зовні оштукатурений сумішами на основі цементу, зсередини оштукатурений сумішами для внутрішнього оздоблення. Утримуючі властивості даного вузла на виривання кріпильних виробів дуже слабкі, тому якщо виникає необхідність установлення гардин максимально близько до стелі, то слід використати стельові кріплення. У подібному випадку при влаштуванні натяжної стелі можливий варіант з використанням фальшригеля з гіпсокартону (багет).

УВАГА! При виконанні оздоблюваних робіт власниками квартир все частіше використовуються натяжні стелі різних виробників. Слід звернути увагу на рекомендовані ними відстані від існуючої плити перекриття до натяжної стелі.

10.2 Внутрішні стіни. Перегородки

До складу внутрішніх стін та перегородок квартир і вбудованих приміщень відносяться стіни між внутрішніми їх приміщеннями, у тому числі санвузлів, ванних кімнат і кухонь. Огорожі цегляні, армовані з додатковим посиленням і стояками опор, металеві.

Такі конструкції мають бути позначені в технічному паспорті квартири або вбудованого приміщення.

Власникам квартир і орендарям вбудованих приміщень **забороняється без погодження з проектною організацією та управителем (управлінською компанією)** руйнування (часткове або повне) внутрішніх стін і перегородок, влаштування будь-яких у них отворів, що може призвести до порушенням їх несучої здатності. При експлуатації приміщень **не допускається** пробивання нових прорізів у внутрішніх несучих стінах, збільшення розмірів прорізів, закладених у проекті.

При виконанні робіт, пов'язаних з ремонтом, улаштуванням отворів тощо слід враховувати розташування прихованої електропроводки. При експлуатації приміщень **не допускається** пробивання нових прорізів у внутрішніх несучих стінах, збільшення розмірів прорізів, закладених у проекті. Необхідно дотримуватися при експлуатації приміщень параметрів температурно-вологісного режиму у середині будівлі:

- для житлових приміщень квартир температура +20°C при вологості 50-55 %;
- для вбудованих нежитлових приміщень температура +18°C при вологості 55-60 %.

При появі тріщин у стінах **необхідно** звернутись до управителя (управлінської компанії) з відповідною заявою.

У перегородках із цегли, легкобетонних блоків, гіпсових плит під штукатуркою виконується приховане розведення мереж електропостачання та радіофікації, тому всі роботи, пов'язані з ремонтом, пробиванням отворів тощо слід виконувати з урахуванням вказівок про розташування прихованої проводки.

При експлуатації ймовірна поява післяусадкових тріщин, як правило, у місцях примикання до капітальних стін, перекриттів і в кутах кімнат, що може призвести до часткового порушення звукоізоляції приміщень. У цих випадках **потрібно** звернутись до управителя (управлінської компанії) з відповідною заявою.

УВАГА! У перші два роки після закінчення будівництва не рекомендується застосовувати для оздоблення приміщень квартири дорогі матеріали. На практиці підтверджується ризик появи усадкових тріщин на стінах і перегородках при зміні навантажень на фундаменти та плити перекриття. Можливе появлення тріщин на стелях у місці сполучення монолітних ділянок і порожнистих плит, у зоні рустів (місця стиків порожнистих плит перекриття), тому не слід вирівнювати русту в один рівень зі стелею та наклеювати шпалери, необхідно спостерігати за процесами усадки до їх завершення.

10.3 Перекриття

Проектом передбачається такі конструкції: монолітне залізобетонне перекриття, нерозривно пов'язане з перекриттям всього поверху, із окремих збірних залізобетонних елементів.

Враховуючи, що в тілі перекриттів можливе прокладання комунікацій (електричні, слабострумні мережі тощо), власникам квартир і орендарям вбудованих приміщень **категорично забороняється без погодження з проектною організацією й управителем (управлінською компанією)** влаштування будь-яких отворів у перекриттях, зміну цільового призначення вбудованих приміщень, що призводить до збільшення корисних навантажень із підтвердженням несучої здатності перекриттів проектною організацією.

10.4 Підлоги

У приміщеннях квартир і вбудованих приміщеннях виконується чорнова стяжка, у тілі якої за проектом розміщені комунікації опалення, електропостачання, слабострумні мережі тощо (рис.3), які відзначені в виконавчій зйомці технічного паспорта квартири або вбудованого приміщення.



Рисунок 3 - Розміщення комунікацій в підготовці підлоги

Для забезпечення міцності та довговічності такого роду підлог і усунення допустимих норм горизонтальних відхилень, для подальшого влаштування чистового підлогового покриття рекомендується використання наливних самовирівнюючих стяжок товщиною орієнтовно 7 мм.

10.5 Лоджії та балкони. Вікна та балконні двері

Скління лоджій і балконів виконуються з алюмінієвого профілю з відкотними стулками й одинарним склінням товщиною 5 мм, одне скло з яких є шляхом для доступу служб порятунку ззовні по приставних пожежних драбинах і евакуації при виникненні надзвичайних ситуацій.

Нормативне значення рівномірно розподіленого тимчасового навантаження на підлогу лоджії і балконів - 150 кг/м^2 , розрахункової - 195 кг/м^2 . Оскільки проектом не передбачені спеціальні зовнішні кріплення, квіткові ящики слід встановлювати з внутрішньої сторони огорож лоджій і балконів.

При експлуатації лоджій і балконів **не допускається:**

- розміщення на лоджіях і балконах важких речей;
- захаращення;
- самовільна заміна конструкцій скління, що псує зовнішній вигляд будівлі і порушує нормальну експлуатацію лоджій і балконів;
- самовільне устанавлення козирків, еркерів і забудова міжбалконного простору.
- устанавлення опалювальних приладів і прокладання систем опалення на балконах і лоджіях.

Огорожа лоджій і балконів повинна бути висотою не менше 1,2 м. На балконах і лоджіях повинні бути площадки розмірами (1,2x1,2) м, що прилягають до глухої частини фасаду і використовуються як другий протипожежний вихід з помешкання..

УВАГА! Розміщення додаткового обладнання в лоджіях і на балконах житлового будинку (блоків кондиціонерів, супутникових антен, реклами, відеокамер тощо) **допускається при погодженні з проектною організацією.**

У прорізах зовнішніх стін встановлюються вікна та балконні двері з полівінілхлориду. Монтажні шви примикання вікон і балконних дверей утеплюються монтажною піною, захищаються пароізоляційним шаром. **Не допускається** порушення пароізоляційного шару, захисної обробки та герметизації укосів, оскільки волога, що надходить у приміщення в результаті цього, буде накопичуватися в утеплювачі, що призведе до втрати його експлуатаційних якостей. Захисне забарвлення укосів слід періодично відновлювати, ретельно очищуючи стару фарбу.

Віконні блоки з полівінілхлориду мають високу герметичність і високі тепло- і звукоізоляційні характеристики. Підвищена герметичність вікон може призвести до зміни температурно-вологісного режиму в приміщенні і, як наслідок, до можливої конденсації вологи на поверхнях склопакетів і відкосів. Такі небажані явища виникають через вологу, що скупчується всередині приміщення. Причинами підвищення вологості можуть бути виконання "мокрих" процесів оздоблювальних робіт, приготування їжі, прання тощо. У новій будівлі волога в повітрі може з'являтися в результаті висихання будівельних матеріалів (бетон, розчин, штукатурка).

Приміщення квартир з віконними блоками з полівінілхлориду необхідно провітрювати не тільки для свіжого повітря, але і для виведення парів вологи.

Рекомендується провітрювання приміщень таким чином:

- уранці всі кімнати ретельно провітрювати протягом 5-10 хв.
- протягом дня додатково провітрювати приміщення, відчиняючи вікно, за змогою 2-3 рази на день на 10 хв.

Заміна віконних блоків та їх фурнітури повинна виконуватися спеціалізованими організаціями, які мають ліцензію на проведення такого виду робіт. Навесні (після відключення систем опалення) та восени (до початку опалювального сезону) внутрішні і зовнішні поверхні скління вікон і балконних дверей слід очищати від забруднень, як правило, хімічними засобами. Пошкоджену та відшаровану по периметру прорізів штукатурку слід відновлювати.

Гумові ущільнювачі в притворах віконних рам і балконних дверей слід обробляти спеціальними засобами для пом'якшення та відновлення еластичності один раз на півроку і замінювати кожних 6 років. Фарбування ущільнювачів і профілю **не допускається.**

Щодо безпеки експлуатації вікон, балконних дверей і вітражів **рекомендується:**

- проявляти пильність, щоб уникнути падіння з вікон дітей, тварин або будь-яких предметів. Не залишати дітей без нагляду при відчинених вікнах, не допускати дітей до фурнітури відчинення вікон;

- великі віконні стулки не можна відчиняти при сильному вітрі (наприклад, під час миття вікон);
- перш ніж відчинити велику віконну стулку, потрібно знайти підходящу підпірку для стулки - це захистить її від провисання і ламання;
- зачиняти великі віконні стулки, йдучи з квартири, а також на ніч;
- під час дощу не відчиняти віконні стулки настільки, щоб вода потрапляла всередину приміщення або конструкції вікна;
- при сильному вітрі не тримати балконні двері відчиненими або не використовувати спеціальний фіксатор. Акуратно фіксувати також вітражне скло, інакше порив вітру може пошкодити його.

Миття вікон відноситься до робіт підвищеної небезпеки! При митті вікон **забороняється** ставати на підвіконня, зовнішнє обладнання, прилади опалення та інші предмети. Рекомендується для миття скління балконів і лоджій з відкотними стулками залучати спеціалізовані організації. Скляні поверхні вікна рекомендується мити губкою або серветкою, змоченою в нейтральному миючому розчині. Надлишки вологи можна видалити гумовою щіткою або насухо витерти поверхню серветкою. **Не забувайте**, що миючі засоби та надлишки вологи можуть бути небезпечні для примикаючих конструкцій.

УВАГА! Забороняється прикріплювати до рам і палітурки предмети - це може пошкодити віконну конструкцію. Власникам квартир і орендарям **рекомендується** періодично перевіряти справність вікон, віконної коробки й ущільнювача. Більш докладні рекомендації з експлуатації світлопрозорих конструкцій можна знайти в доданих до виробів паспортах виробників і узагальненої інструкції різних фірм-виробників.

Загальні вказівки з експлуатації світлопрозорих конструкцій:

- виробі розраховані за чинними будівельними нормами і повинні витримувати експлуатаційні навантаження, включаючи вітрове навантаження;
- тип, кількість і місце розташування петель і запірних приладів у виробі відповідає робочій документації і розраховане з урахуванням маси та розмірів елементів, що відкриваються, а також конкретних умов експлуатації;
- полівінілхлоридні профілі мають гігієнічний висновок і не завдають шкідливого впливу на організм людини;
- змонтовані виробі відповідають вимогам нормативно-технічних документів і проектної документації та є безпечними в експлуатації й обслуговуванні протягом встановленого терміну служби.

Експлуатація виробів:

- при експлуатації склопакетів можуть виникати температурні напруження (у тому числі за рахунок поглинання сонячної енергії, а також впливу від'ємних температур і перепадів тиску), що викликають відхилення від площинності листів скла у склопакеті;
- при експлуатації склопакетів температура повітря всередині приміщень рекомендується не більше +30°C і відносна вологість не більше 60%. При більшій вологості в приміщенні, а також при пікових мінусових температурах зовнішнього повітря можливе тимчасове утворення конденсату на внутрішній поверхні склопакета.

УВАГА! При експлуатації скла не допускаються:

- дотик або удари скла твердими предметами;
- протирання скла жорсткою тканиною або тканиною, що містить жорсткі включення;
- очищення сухого скла жорсткими щітками без подачі рідини для змивання;
- тривала присутність вологи на поверхні скла.

Фурнітура:

- замкові та металеві вироби, призначені для замикання, зачинення та забезпечення функціонування віконних і дверних блоків, повинні бути відрегульовані;
- поворотна і (або) поворотно-відкидна фурнітура має забезпечувати відчинення стулоку у двох площинах, а в зимовий період - мікропротірювання через тонку щілину для уникнення протягів;
- рухомі деталі (механізми) виробів повинні переміщуватися без заїдань. За необхідності, слід виконувати змащування виробів (рисунки. 4, 5).

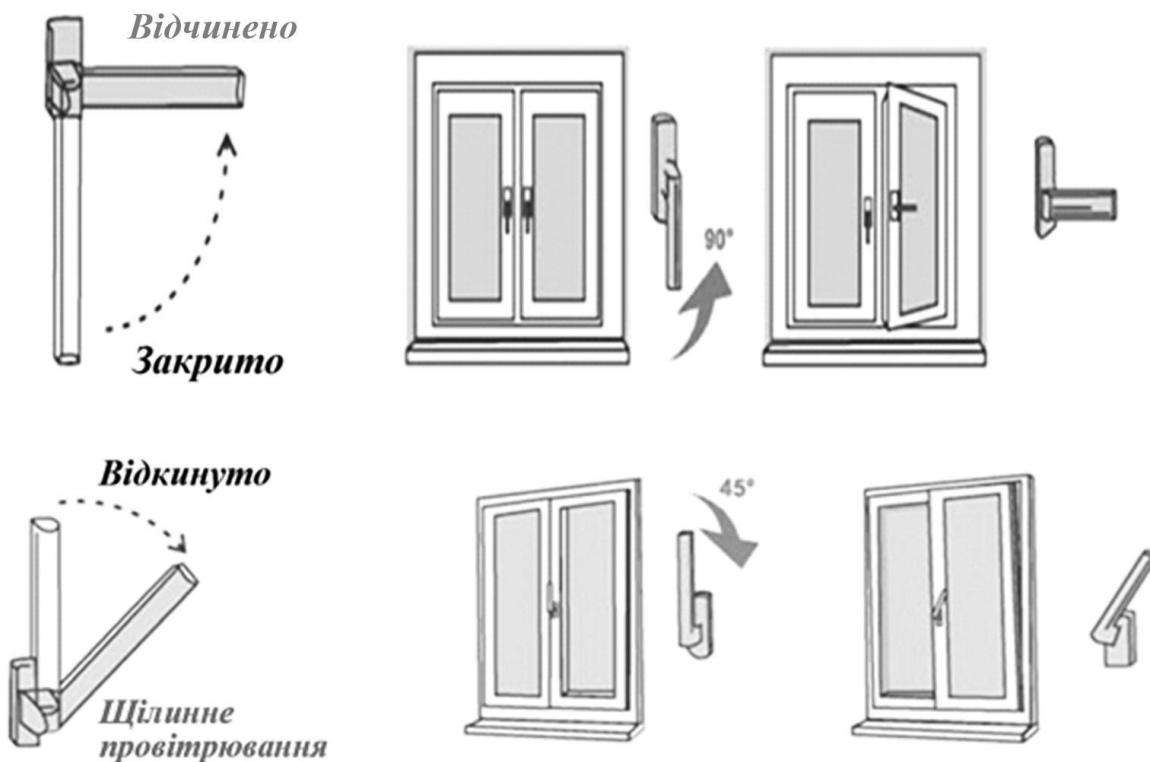


Рисунок 4 - Схема відчинення та зачинення світлопрозорих конструкцій вікон

УВАГА! Не використовуйте для змащування мастила рослинного походження.

Водовідвідні канали:

- у світлопрозорих конструкціях передбачається водовідвідні канали для виведення назовні вологи, що накопичилася всередині них. Водовідвідні канали розташовуються в нижній частині рами, їх можна легко виявити, відчинивши стулку. Необхідно стежити за станом цих каналів і час від часу очищати їх від бруду.

Ущільнювачі:

- для продовження строку експлуатації ущільнювачів, тобто збереження еластичності та здатності затримувати будь-які протяги та воду, необхідно два рази на рік очищати їх від бруду і протирати добре тканиною, змоченою силіконовим спреєм. Після цього ущільнювачі залишаться еластичними та водовідштовхуючими.

УВАГА! У розсувних конструкціях вітражів використовується щітковий ущільнювач, і при сильному дощі або снігові можливе невелике проникнення опадів через ущільнювач, що не є браком конструкції (монтажу). При передачі квартири у власність проводиться

остаточне регулювання стулок і механізмів замикання. Наступні регулювання виконуються власником самостійно, а за неможливості це зробити, залучаються фахівці управителя (управлінської компанії) або організацій, які мають дозвіл на виконання даних робіт.

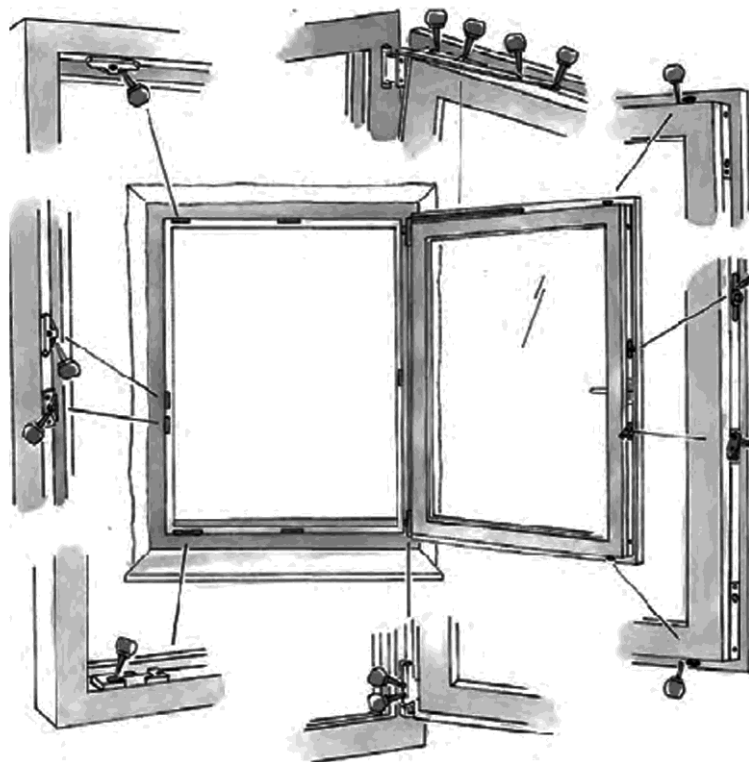


Рисунок 5 - Місця змащування рухомих деталей (механізмів) світлопрозорих конструкцій вікон

Балконні пластикові двері:

- балконні пластикові двері не піддаються корозії, довговічні і мають ті ж переваги, що і віконні конструкції з полівінілхлориду. Пластикові двері не вимагають додаткового фарбування й оброблення, здатні тривалий час зберігати свої властивості, забезпечуючи легке та щільне відчинення і зачинення. У балконних дверях з металопластикових профілів використовується якісна та надійна фурнітура, яка забезпечує надійний і легкий хід при відчиненні та зачиненні пластикових дверей.

Сучасні технології виробництва дозволяють забезпечувати довговічність, високу якість дверей, а також конструктивні рішення будь-якої складності та колірної гами.

На балконні двері встановлюється віконна фурнітура, яка забезпечує притиск рами та стулки по всьому периметру і тим самим ідеально захищає приміщення від негоди.

УВАГА! Не можна допускати фізичних навантажень на двері. Також потрібно стежити, щоб двері завжди щільно притискалися до дверної рами при зачиненні. Це особливо важливо для балконних і вхідних дверей.

Інструкції з експлуатації вікон

Фіксація стулки при відчиненні

Відчинення вікна пов'язане із значним навантаженням на стулки та раму. Щоб уникнути пошкоджень при відчиненні та зачиненні вікна необхідно діяти дуже обережно. Неправильна експлуатація може призвести до пошкодження скла або до деформації рами. При відчиненні вікна необхідно забезпечити достатньо місця для відчиненої рами та переконатися, щоб рама не впирається в стіни, косяки або меблі. Відчиненні великогабаритні стулки вікна несуть певну небезпеку, тому необхідно стежити, щоб у безпосередній близькості від відчиненої рами не було дітей.

Відчинення та зачинення запірних механізмів

При відчиненні стулок вікна необхідно дотримуватися правил відчинення та зачинення запорів. Перш ніж відчинити вікно, слід переконатися, що всі запірні механізми відчинені. Якщо рама з якоїсь причини не відчиняється рівномірно, існує небезпека зламу скла. Гарантія на вікна, як правило, не поширюється на пошкодження скла. Обережне поводження з запірними механізмами запобігатиме можливій деформації рами і, як наслідок, пошкодженню скла або рами. При відчиненні вікон шириною більше 1500 мм завжди слід використовувати спеціальну опору для миття вікон.

УВАГА! У гарантійний період – строк, визначений виробником після передачі за актом у власність квартири або вбудованого приміщення, при виявленні дефектів світлопрозорих конструкцій необхідно звернутися до управителя (управлінської компанії) для їх огляду і, за необхідності, регулювання. **Не допускається:**

- самостійне зняття стулок, склопакетів, фурнітури та елементів виробів.
- самовільна заміна конструкцій скління квартир і вбудованих приміщень, що псує зовнішній вигляд будівлі та порушує нормальну експлуатацію лоджій і балконів;
- самовільне установлення козирків, еркерів і забудова міжбалконного простору;
- установлення обладнання кондиціонування повітря на внутрішній і зовнішній сторонах огорожі лоджії.

10.6 Опоряджувальне покриття

Опоряджувальні покриття приміщень квартир і вбудованих приміщень виконується власниками квартир і орендарями за власний кошт. При цьому обов'язкове виконання проекту опорядження та погодження його з забудовником, проектною організацією й управителем (управлінською компанією).

При виконанні опоряджувальних робіт власникам квартир і орендарям слід враховувати:

- розташування прихованої електропроводки. При експлуатації приміщень **не допускається** пробивання нових прорізів у внутрішніх несучих стінах, збільшення розмірів прорізів, закладених у проекті;
- перші два роки після закінчення будівництва **не рекомендується** застосовувати для оздоблення приміщень квартири дорогі матеріали. На практиці підтверджується ризик появи усадкових тріщин на стінах і перегородках при зміні навантажень на фундаменти та плити перекриття. При появі тріщин у місцях сполучення внутрішніх стін із зовнішніми стінами або одна з одною **необхідно** звернутись до управителя (управлінської компанії) з відповідною заявою;
- можливу появу тріщин на стелях у місці сполучення монолітних ділянок і порожнистих плит, у зоні рустів (місця стиків порожнистих плит перекриття), тому не слід

вирівнювати русти в один рівень зі стелею і наклеювати шпалери, необхідно спостерігати за процесами усадки до їх завершення;

- ймовірну появу післяусадкових тріщин, як правило, у місцях примикання до капітальних стін, перекриттів і в кутах кімнат, що може призвести до часткового порушення звукоізоляції приміщень і опорядження.

У цих випадках **потрібно** звернутись до управителя (управлінської компанії) з відповідною заявою.

Погіршення стану внутрішнього опорядження квартир і вбудованих приміщень, викликаних недотриманням цих правил власником квартири чи орендарем за їх вини, усувається в установленому порядку ними за власний рахунок.

10.7 Вентиляція та кондиціонування

Для нормальної роботи системи вентиляції квартири та вбудованих приміщень і підтримання в них допустимої вологості, необхідний постійний приплив свіжого повітря з вулиці (періодично здійснювати провітрювання приміщень), який забезпечується за допомогою відчинення віконних стулок, кватирок. Таким чином, забезпечується кратність повітрообміну в приміщеннях у всьому його об'ємі.

Без припливу свіжого повітря робота системи вентиляції порушується, вологе повітря не видаляється з приміщень, тим самим порушується мікроклімат, а в ряді випадків відбувається перекидання повітряного потоку в одному з вентиляційних каналів.

Металопластикові вікна, які встановлюються в квартирах і вбудованих приміщеннях, відрізняються високою герметичністю і в зачиненому стані пропускають дуже мало повітря. Завдяки своїй герметичності металопластикові вікна захищають житло від вуличного шуму, зберігають енергію, необхідну для опалення. З іншого боку, щільно зачинені металопластикові вікна перешкоджають «природним» протягам, що сильно утруднює відведення зайвої вологи з приміщення і може призводити до випадання конденсату в найхолодніших місцях: на склопакетах (вікно «пiтнiє i плаче»), на поверхні зовнішніх стін (стіни «мокнуть») внаслідок підвищеної вологості в приміщенні. Тривале утворення конденсату на конструкціях призводить до утворення цвілі, тому необхідно періодично провітрювати приміщення, видаляючи вологу з приміщень.

Тому **забороняється**:

- заклеювати витяжні вентиляційні решітки або зачиняти їх предметами домашнього вжитку;

- пробивати додаткові отвори у вентиляційних блоках;
- прання та сушіння білизни в житлових кімнатах;
- встановлення впритул до зовнішніх стін громіздких меблів, особливо в зовнішніх кутах;

- вiшати на зовнішні стіни килими;
- використання газових і електричних плит для обігрівання приміщень;
- улаштування прорізів, встановлення нових перегородок і пересування існуючих без отримання дозволу управителя (управлінської компанії);

- самовільне переобладнання та перепланування житлових приміщень і місць загального користування, перестановка опалювальних і санітарно-технічних приладів.

Звідки з'являється волога в приміщенні?

У повітрі квартири завжди міститься певна кількість вологи. Вона виділяється під час приготування їжі та миття посуду, при митті підлоги, а також виділення її кімнатними рослинами та квітами. Волога міститься в повітрі у вигляді водяної пари, яка обумовлює

його вологість. Чим більше вологи міститься в 1 м^3 повітря, тим вище його вологість. Проте повітря може насичуватися вологою до певної міри. Наприклад, за температури $+16^\circ\text{C}$ в 1 м^3 повітря може міститися не більше 13,6 г вологи. При перевищенні цієї величини за тієї ж температури волога з повітря почне випадати у вигляді дрібних крапель - конденсату.

Чим тепліше повітря, тим більше водяної пари воно може містити; чим нижче температура повітря, тим менше в ньому може міститися вологи. Наприклад, при 10°C в 1 м^3 може міститися не більше 9,4 г, а при 0°C - не більше 4,84 г/ м^3 . При зниженні температури на поверхні скління нижче точки роси вікна запотівають, створюється несприятливий мікроклімат у приміщеннях (підвищена вологість).

Щоб виключити конденсацію вологи на конструкціях, необхідно здійснювати провітрювання приміщень:

- вранці, вдень, ввечері шляхом створення припливу повітря через вікна та квартирки;
- безперервно при приготуванні їжі, пранні, ремонті (при приготуванні їжі двері в кухню за змогою, повинні бути зачинені, а вікно в кухні причинено на провітрювання). У разі, якщо проектом передбачається кухню з балконом, то при приготуванні їжі двері з коридору в кухню за змогою, повинні бути зачинені, а вікно чи двері на балкон і вікно на балконі відчинені на провітрювання.

Оптимальна відносна вологість повітря в житлових і вбудованих приміщеннях повинна становити 30-45 %.

У переважній більшості випадків проблема конденсації вологи на поверхнях виникає з таких причин:

1. У систему опалення будинку подається недостатньо гарячий теплоносій.

В обігрівач не надходить гаряча вода через прикриті крани. У зв'язку з низькою температурою теплоносія в системі опалення будинку температура повітря в квартирі низька і власники, щоб уникнути втрати тепла, не здійснюють провітрювання приміщень, підвищуючи при цьому відносну вологість внутрішнього повітря. У результаті зайва волога з повітря конденсується на відносно «холодних» конструкціях: на склопакетах вікон (вікно «плаче»); на дерев'яному профілі вікон (вікно «продуває» і «промерзає»); на зовнішніх стінах (стіни «мокріють»). При цьому внаслідок низької температури повітря в квартирі або у вбудованому приміщенні внутрішні поверхні огорожувальних конструкцій так само мають знижену температуру.

При експлуатації житлового будинку управитель (управлінська компанія) повинен забезпечити розрахункові параметри роботи системи опалення будинку. Теплоносієм у системі опалення будинку є вода з параметрами $95-70^\circ\text{C}$.

2. Неправильна експлуатація квартири власниками або вбудованих приміщень орендарями.

Якщо в опалювальний період, за нормальної (необхідної) температури теплоносія в системі опалення будинку власники або орендарі не здійснюють провітрювання приміщень, то природна вентиляція не працює, підвищується вологість внутрішнього повітря, утворюється конденсат на різних поверхнях, а потім починає розвиватися пліснявий грибок.

10.8 Електричне обладнання та мережі. Заземлення. Облік споживаної електроенергії

Введення лінії електропостачання в квартиру або у вбудоване приміщення від поверхового розподільного щита виконується кабелем розрахункового перерізу ПВ1нг-нд у вінілпластових трубах у підготовці підлоги та приховано в пазах стін. Групові мережі

внутрішньоквартирного освітлення виконуються проводом ВВПнг-нд перерізом $3 \times 1,5 \text{ мм}^2$, розеткові мережі - проводом ВВПнг-нд перерізом $3 \times 2,5 \text{ мм}^2$. Аналогічним чином такі мережі виконуються й у вбудованих приміщеннях. Лінії, що живлять розетки для побутових потреб і електроплиту, захищені диференціальними автоматами. Для підключення електроплит у квартирах застосовуються рознімач (колодка) на силу струму 40 А.

Робоче освітлення в квартирах і вбудованих приміщеннях запроєктовано напругою $\sim 220 \text{ В}$.

Розподільні мережі (стояки) у поверхових щитках виконуються за допомогою відгалужувальних затискачів. У поверхових щитках для кожної квартири або вбудованого приміщення окремо передбачаються автоматичні вимикачі захисту. Для захисту людей від ураження електричним струмом на розеткових групах квартирних щитків або щитів вбудованого приміщення передбачається встановлення автоматичних вимикачів з диференціальним захистом на витік струму 30 мА.

Швидкодіючий захисний автомат встановлюється в закритих електрощитах на сходовій клітці, на кожному поверсі, для кожної квартири або вбудованого приміщення.

Диференційний автомат забезпечує три види захисту:

- захист людини від ураження електричним струмом при випадковому ненавмисному дотику до струмоведучих частин електроустановок при пошкодженнях ізоляції;
- запобігання пожежам внаслідок протікання струмів витоку на землю;
- захист від перевантаження та короткого замикання.



Рисунок 6 - Загальний вигляд захисного автомата

Електричний струм подається в квартиру при установленні рукоятки управління диференційним автоматом у положення "ВМК".

При дотику людини до відчинених струмопровідних частин або до корпусу електроприймача, на який стався пробій ізоляції, ланцюг розмикається. При цьому кнопка "Повернення" виступає з лицьової панелі.

Для повторного включення диференційного автомата необхідно натиснути цю кнопку до фіксації та звести рукоятку автоматичного вимикача.

У квартирах і вбудованих приміщеннях монтується прихована (замонолічена в будівельні конструкції, у тілі перегородок під штукатурним шаром, у складі чорнових підлог

у захисній полівінілхлоридній трубі) електропроводка, яка виконується мідними дротами різного перерізу, в залежності від групи споживачів.

Експлуатацію стаціонарних кухонних електроплит здійснює власник. Електричні плити повинні приєднуватися до електричної мережі за допомогою спеціального штепсельного з'єднання із заземлюючим контактом.

У передпокоях квартир встановлюються електричні дзвінки, а біля входу у квартири – кнопки для дзвінка.

Облік електроенергії споживачами квартир виконується електронними багатотарифними лічильниками типу Меркурій 5(60)А, 1ф, які встановлюють у поверхових щитах.

Облік електроенергії вбудованих (офісних) приміщень виконується електронними лічильниками, які встановлюють у головних розподільних щитах (ГРЩ) вбудованих приміщень, встановлених електрощитових таких приміщень.

Для власників квартир і орендарів

Для виключення аварійної ситуації **необхідно**:

- перед виконанням робіт, пов'язаних з перебудовою (установленням, заміною або перенесенням інженерних мереж, санітарно-технічного, електричного або іншого устаткування), переплануванням (зміною конфігурації) житлового приміщення або вбудованого приміщення отримати в управителя (управлінської компанії) дозвіл на виконання таких робіт;

- перед виконанням робіт, пов'язаних зі свердлінням отворів, штраб, борозен або гнізд у будь-яких будівельних конструкціях (стінах, колонах, перегородках, підлогах, стелях тощо) отримати в управителя (управлінської компанії) дозвіл на виконання таких робіт. Переконавшись у відсутності електропроводки в місці проведення робіт можна за допомогою індикатора прихованої електропроводки;

- при механічних пошкодженнях ділянок проводки або виході її з ладу з інших причин заміна проводки може проводитися тільки за проектною документацією;

- періодично перевіряти стан розеток, вимикачів і зовнішніх кабелів. Розетки, вимикачі та зовнішній кабель не повинні мати пошкоджень. При виникненні пошкоджень треба негайно припинити їх використання і звернутися за допомогою до фахівця з ремонту й обслуговування електроустаткування;

- встановити у житлових кімнатах, кухнях і передпокоях квартир світильники, що підвішені або закріплені на стелі. У коридорах передбачити встановлення підвісних патронів, приєднаних до клемних колодок. У туалетах, ванних встановлюються настінні світильники;

- встановити у житлових кімнатах квартир одну штепсельну розетку на силу струму 16 А на кожних повні та неповні 6 м² площі кімнати, і на 10 м² площі коридорів (повних і неповних). Штепсельні розетки встановити в місцях, зручних для користування, з урахуванням розміщення меблів. Мінімальна кількість розеток на кухні – 5 штук.

Штепсельні розетки встановлюються на висоті 0,3 м від підлоги, а в кухнях квартир на висоті 0,9 м від підлоги. Розетки прийняті з заземлюючим контактом і захисним пристроєм. Штепсельні розетки повинні мати захисне пристосування, що автоматично закриває гнізда розетки при витягнутій вилиці. Висота установки вимикачів – 0,9 м від рівня підлоги. Установка розеток кухні передбачається на відстані не менше 0,5 м до газопроводу, не менше 0,6 м від мийки. У ванних кімнатах установка розеток передбачається в 3-й зоні

електробезпеки за ДБН В.2.5-23:2010 на висоті 0,9 м від рівня чистої підлоги з підключенням на групу з диференційним автоматичним вимикачем з $I_{\Delta B}=10$ мА. Розетки ванних кімнат повинні застосовуватися із ступенем захисту IP55.

Забороняється:

- використання електричних плит для обігрівання приміщень;
- руйнувати стіни та забивати в них дюбелі і цвяхи на відстані ближче 150 мм від осі траси прихованої електропроводки;
- одночасно підключати до електромережі споживачі сумарною потужністю вище потужності, виділеної на квартиру або орендоване приміщення;
- вмикати в розеткову мережу електроприлади, які не розраховані на номінальну напругу 220 В і частоту мережі 50 Гц;
- будь-яке втручання в стаціонарну проводку;
- виконувати стаціонарний електромонтаж. Для виконання безпосередньо електромонтажних робіт потрібні спеціальні дозволи і певний рівень професійної кваліфікації виконавця робіт.

Що можна робити без фахівця:

- самостійно замінити лампочки в освітлювальних приладах. У квартирі завжди повинні бути запасні електричні лампи;
- самостійне приєднання світильників до рознімачів для освітлювального приладу, попередньо відключивши напругу за допомогою головного вимикача, що розташовується в груповому щиті. Світильник обов'язково вішати на стельовий гак, не залишати його висіти на проводах;
- демонтаж і установлення розеток, наприклад, при наклеюванні шпалер і фарбуванні стін. Перш ніж приступити до роботи, переконатися у відсутності напруги в розподільній мережі за допомогою пробника.

УВАГА! Всі електромонтажні роботи необхідно проводити з відключеною напругою.

10.9 Водопостачання. Облік споживаної води

10.9.1 Водопровід господарсько-питний

Вводи водопроводу передбачені до приміщень вузлів вводу, які розташовані в підвальному поверсі кожного будинку. На вводі водопроводу передбачається загальний водолічильний вузол. Водолічильні вузли для обліку холодної та гарячої води передбачається для кожної квартири і вбудованих приміщень. Поквартирні лічильники холодної і гарячої води із запірною арматурою встановлюються в спеціальних шафах коридорів, у вільному для доступу місці.

Для вбудованих приміщень передбачається окрема система водопостачання зі своїми лічильними вузлами. Для вбудованих приміщень розрахунки води виконуються за умов їх призначень.

Внутрішні мережі холодного водопостачання монтуються з поліетиленових труб за ДСТУ Б.В.2.7-151:2008 і сталевих водогазопровідних труб за ГОСТ 3262-75*.

На підводках до кожної квартири після запірної арматури і фільтрів встановлюються лічильники витрати холодної та гарячої води,

При висоті житлового будинку понад 47,0 м у кожній квартирі в санвузлі встановлюється пожежний кран-комплект первинного пожежогасіння (п.8.3 ДБН В.2.5-64:2012).

10.9.2 Гаряче водопостачання

Постачання гарячої води здійснюється від індивідуального теплового пункту кожного житлового будинку з централізованою системою теплопостачання. Температура гарячої води, яка подається до водорозбірних точок (кранів, змішувачів), повинна бути не менше 50 ° С. В житлових будинках з поквартирним опаленням гаряче водопостачання кожної квартири передбачається від газових котлів.

Сушарки для рушників передбачаються електричні.

Внутрішні мережі гарячого водопостачання монтуються з поліетиленових труб.

На всіх стояках, підключених безпосередньо до магістральних мереж холодної та гарячої води, встановлюють запірну та спускную арматуру для відключення стояків під час аварій і на період ремонту.

Для власників квартир і орендарів

Рекомендовано

Горизонтальні розведення трубопроводів по санвузлах квартир і вбудованих приміщень рекомендується робити приховано з поліетиленових труб.

На підводках до кожної квартири після запірної арматури та фільтрів встановлюють лічильники витрати холодної та гарячої води. Лічильники розраховано на певний період експлуатації, після закінчення якого вони повинні перевірятися спеціалізованою організацією або змінюватися на нові.

Показання записуються в метрах кубічних (перші п'ять чорних цифр). Графи показань заповнюються в залежності від кількості лічильників у квартирі. Якщо лічильників по одному - заповнюються граfi ХВП1 і ГВП1, а в графах ХВП2 і ГВП2 ставиться прочерк (рис.7).

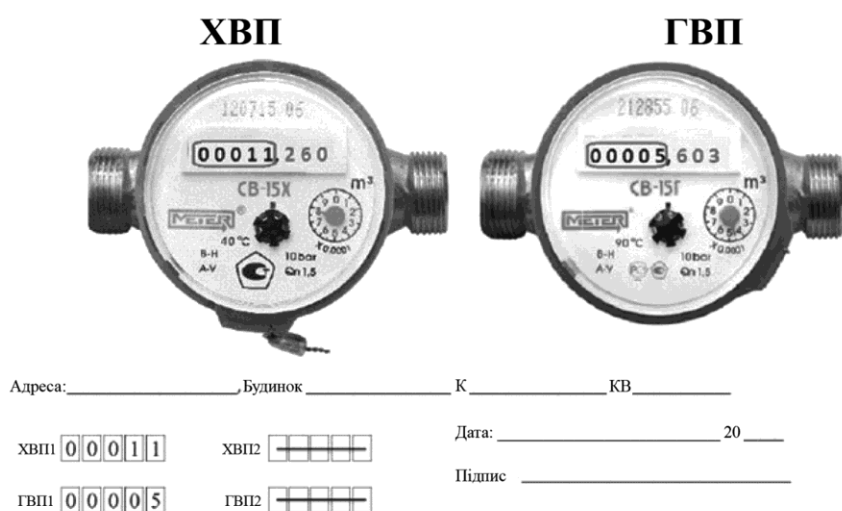


Рисунок 7 - Зразок заповнення показань індивідуальних приладів обліку холодногo водопостачання (ХВП) та гарячого водопостачання (ГВП)

Власники квартир і орендарі зобов'язані:

- утримувати в чистоті унітази, раковини мийок на кухні, умивальники та ванни. Ванни експлуатувати відповідно до інструкції виробника;
- не допускати поломок установлених у квартирі й орендованих приміщеннях санітарних приладів і кранів;
- оберігати санітарні прилади та відкрито прокладені трубопроводи від ударів і механічних навантажень;
- оберігати поліетиленові труби від впливу високих температур, механічних навантажень, ударів, нанесення подряпин;
- при виявленні несправностей негайно вживати можливих заходів до їх усунення.

Не допускається

- фарбувати поліетиленові труби і прив'язувати до них мотузки;
- виливати в унітази, раковини та умивальники легкозаймисті рідини та кислоти;
- кидати в унітази пісок, будівельне сміття, ганчірки, кістки, скло, металеві, дерев'яні й інші тверді предмети;
- чистити поверхню поліетиленової труби, використовуючи металеві щітки;
- використовувати санітарні прилади в разі засмічення в каналізаційній мережі;
- демонтаж передбачається проектом запірної арматури стояків холодного та гарячого водопостачання;
- демонтаж перемичок циркуляційного трубопроводу гарячого водопостачання.

Забороняється переобладнувати вузли обліку лічильниками іншого діаметра, змінювати налаштування регулятора тиску.

Після закінчення гарантійного строку експлуатації відповідальність за обладнання повністю лежить на власнику або орендарі, які зобов'язані стежити за його працездатністю та здійснювати профілактичне і (за необхідності) обслуговування не рідше двох разів на рік, що необхідно для запобігання аварійним ситуаціям.

10.10 Каналізування

Внутрішні мережі каналізації виконуються як вентиляційна частина мережі та трубопроводи відведення від приладів з пластмасових каналізаційних труб і фасонних частин до них з поліетилену низького тиску з дотриманням заходів протипожежної безпеки; стояки та каналізаційні мережі у підвалі - з чавунних каналізаційних труб. У санвузлах квартир прокладення труб виконане над підлогою з ухилом в бік стояка.

Каналізація вбудованих приміщень відокремлена від системи каналізації житлового будинку, випуски від вбудованих приміщень вентиляються. На самопливних випусках від санвузлів у цокольному поверсі згідно з ДБН В.2.5-64:2012 передбачаються електрозатвори. За відсутності можливості скиду каналізаційних стоків від санвузлів у цокольному поверсі самопливом, передбачається влаштування каналізаційних установок.

Прочищення каналізаційної мережі в разі засмічення виконується через ревізії, підводок - через прочищення та сифони.

Власникам квартир і орендарям забороняється:

- перекривати доступ до ревізій каналізаційних стояків, призначених для прочищення;
- використовувати санітарні прилади в разі засмічення в каналізаційній мережі;

10.11 Встановлення пральної та посудомийної машин

У квартирах пральну машину зазвичай ставлять у ванну кімнату. Для підключення пральної машини монтується окремий кран і вивід під зливний шланг, розташований в стіні, в підлозі або в сифоні під умивальником. При установленні машини в приміщенні без підлогового трапу треба переконатися, що в самій машині є захист від переливання (рис.8).

Під посудомийною машиною встановлюється захисний піддон, за яким у разі протікання вода стече на піддон перед машиною. Це дозволить вчасно виявити навіть незначні підтікання.

Крани пральної і посудомийної машин слід перекривати після кожного використання. Для оперативного відключення та мінімізації ризику затоплення рекомендоване встановлення спеціального запобіжного клапана.

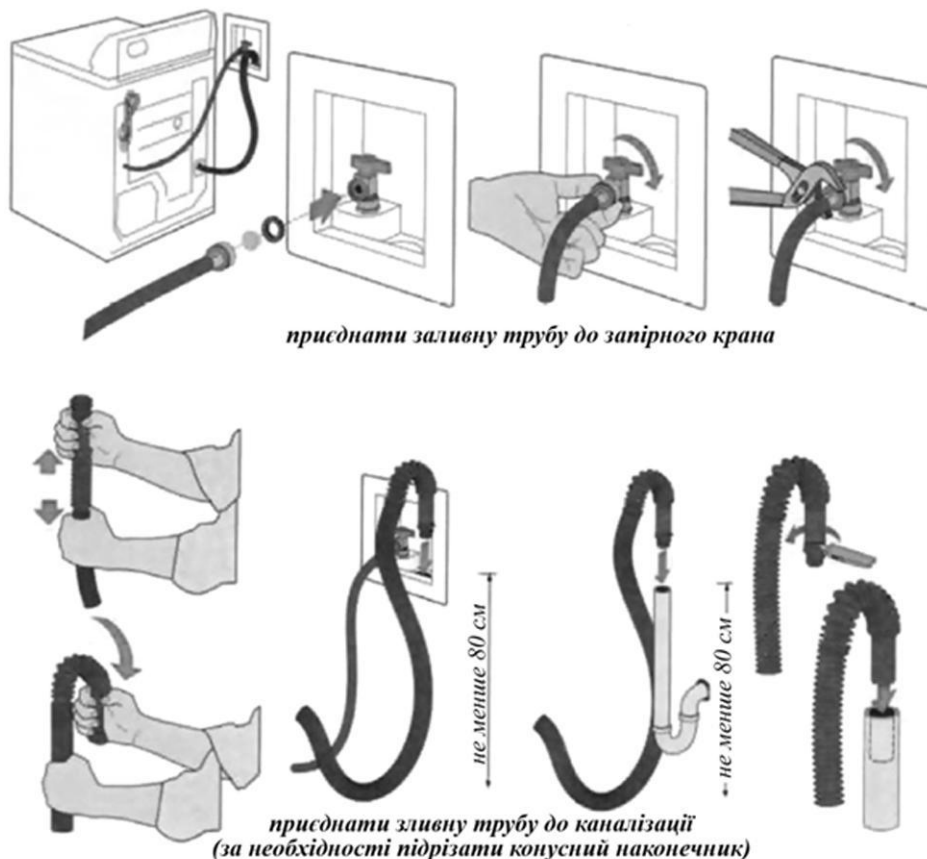


Рисунок 8 - Схема підключення пральної та посудомийної машин

10.12 Опалення

У квартирах і вбудованих приміщеннях застосовуються автономні системи опалення з горизонтальним розведенням. Прокладання трубопроводів опалення передбачається приховано, в тепловій ізоляції, в конструкції підлоги. Трубопроводи приймаються із металопластикових труб системи KAN-therm. Металопластикові труби розраховуються на строк служби більше 40 років.

За опалювальні прилади приймаються сталеві панельні радіатори з боковим підключенням. В системах опалення передбачається встановлення регулювально-запірної арматури.

Випуск повітря з систем опалення здійснюється повітровідводчиками (за типом крана Маєвського), що встановлюються на кожному радіаторі системи опалення.

Системи опалення підключаються в поверховому технічному приміщенні до стояків опалення через запірну арматуру. Схеми прокладання труб передаються власникам квартир та орендарям.

Для квартирних горизонтальних систем опалення встановлюються індивідуальні квартирні лічильники обліку теплової енергії. Індивідуальні прилади обліку теплової енергії встановлюються після запірної арматури в поверховому технічному приміщенні. Для регулювання тепловіддачі опалювальних приладів встановлюються терморегулятори. Обертаючи головку терморегулятора вручну, можна збільшувати або знижувати тепловіддачу індивідуального опалювального приладу. Для відключення кожного окремо приладу опалення передбачені терморегулятори (або ковпачок).

У деяких будинках житлового комплексу застосовують поквартирне теплопостачання теплогенераторами на газовому паливі із закритою камерою згоряння з колективними димоходами та димохідними системами. Технічні рішення щодо типу розводок, матеріалів труб, типу опалювальних приладів аналогічні описаному вище.

Власникам квартир і орендарям рекомендовано:

- перед початком опалювального сезону і через кожних 3-4 місяці експлуатації приладів опалення очищати їх від пилу;
- підтримувати температуру повітря в квартирі в опалювальний період в межах не нижче 21 °С у житлових кімнатах і 19 °С в кухні;
- роботи, що порушують цілісність підлог, проводити, керуючись схемою прокладання трубопроводів.

Не допускається:

- зачиняти сталеві панельні радіатори пелюшками та іншими речами, що перешкоджає нормальній конвекції теплого повітря в приміщеннях і прогріванню конструкцій;
- надавати значні навантаження на прилади опалення (не можна, наприклад, ставати на них);
- закладати системи теплопостачання в конструкції стін, зашивати іншим матеріалом;
- установа опалювальних приладів і прокладання систем опалення на балконах і лоджіях;
- повне відключення систем опалення житлових приміщень під час опалювального сезону (зниження внутрішньої температури житлових приміщень нижче +10 °С, що веде до промерзання зовнішніх стін, стиків, примикань віконних блоків).

Власникам квартир і орендарям забороняється:

- замінювати опалювальні прилади, збільшувати поверхню або кількість опалювальних приладів без спеціального дозволу організації, яка обслуговує житловий будинок, оскільки будь-яке втручання в систему опалення призводить до її розбалансування;
- установа опалювальних приладів і прокладання систем опалення на балконах і лоджіях.

Забезпечення теплового режиму будівлі при її експлуатації входить в обов'язки енергопостачальної організації відповідно до укладеного договору.

10.13 Газопостачання. Облік споживаного газу

Газопроводи у середині приміщень квартир, вбудованих приміщень складаються з вводів, стояків і квартирних розводок, вузлів обліку. Перед кожним газовим приладом повинні бути встановлені вимикаючі крани.

Власники квартир і вбудованих приміщень зобов'язані:

- укласти договір на технічне обслуговування системи газоспоживання із спеціалізованою організацією та з обслуговування димових каналів і димовідводів;
- забезпечити справність вентиляції в приміщеннях;
- у разі припинення або різкого зниження надходження газу до приладів, а також його витоків в приміщенні негайно викликати аварійну службу;
- у разі витоків газу негайно закрити кран і провітрити приміщення, заборонити запалювання сірників, куріння і користування електроприладами;
- не захаращувати місця розташування газових приладів і будинкових газових вводів;
- не рідше одного разу на 3 місяці прочищати всі квартирні решітки каналів від газових приладів;
- не зберігати горючі рідини в безпосередній близькості від газового котла і плити;
- у разі наявності запаху газу не вмикати жодні електричні та газові прилади, не вмикати електричні вимикачі. Негайно викликати інженерно-технічного працівника обслуговуючої компанії. Далі слідувати його вказівкам;
- у разі пожежі викликати ДСНС України.

Власники квартир і вбудованих приміщень при експлуатації газових приладів зобов'язані виконувати всі положення інструкції з експлуатації цих газових приладів, а також приписів експлуатуючої організації.

Власникам квартир і вбудованих приміщень забороняється:

- змінювати будь-які налаштування газових приладів без попередньої консультації з фахівцями;
- порушувати положення з експлуатації газових приладів і приписів фахівців експлуатуючої організації.

Розрахунки за споживаний газ здійснюються за показниками лічильника газу квартирному вузла обліку.

10.14 Системи зв'язку

Кожна квартира та орендоване приміщення житлового будинку обладнуються такими системами зв'язку (визначається проектом):

- телефонізація (Інтернет);
- радіофікація;
- телебачення.

10.14.1 Телефонізація. Інтернет

Розподільні коробки мережі телефонізації з плитами з'єднань монтуються в монтажних боксах, установлених на поверхах. Комплексна мережа (телефон, комп'ютер, Інтернет) до квартир прокладається в гофротруби. Подальше розташування мереж і розеток мережі телефонізації виконується на розсуд власників квартир і орендарів.

10.14.2 Радіофікація

Вертикальне (стоякове) розведення мереж радіофікації виконують кабелем, прокладеним у сталевих трубах, спільно з телевізійним і телефонним кабелями. Радіорозетки в квартирах встановлюються на кухні та суміжній з нею кімнаті на висоті 0.3 м від чистої підлоги і не менше 1 м від електророзеток. Радіорозетки у вбудованих приміщеннях встановлюються на розсуд орендаря.

10.14.3 Телебачення

Абонентські відгалужувачі встановлюються в слабкострумових відсіках поверхових щитів. У передпокоях квартир абонентський телевізійний кабель прокладається спільно з кабелем радіофікації в одній гофротрубі.

10.15 Переобладнання та перепланування квартир, вбудованих приміщень

Власники квартир або їх уповноважені представники повинні своєчасно вносити зміни у виконавчу документацію з планування приміщень, конструктивних елементів та інженерного обладнання і мереж, що виникають у результаті ремонтів, реконструкції, модернізації, перепланування та підвищення благоустрою, з коригуванням технічного паспорта на житлові або орендовані приміщення.

Відповідно до статті 100 Житлового кодексу Української РСР «Переобладнання і перепланування житлового будинку і житлового приміщення»:

«...Виконання наймачем робіт з переобладнання та перепланування житлового будинку і житлового приміщення, які не передбачають втручання в несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, не потребують отримання документів, що дають право на їх виконання. Після завершення зазначених робіт введення об'єкта в експлуатацію не потребується. Такі роботи повинні відповідати діючим нормам у сфері будівництва.

Виконання робіт, визначених частиною першою цієї статті, внаслідок яких змінюється площа, кількість чи склад приміщень у будинках державного чи громадського житлового фонду, допускається за письмовою згодою наймодавця (орендодавця), якщо інше не передбачається договором найму (оренди)».

Переобладнання житлових приміщень може включати в себе:

- установлення побутових електроплит замість газових плит;
- перенесення нагрівальних сантехнічних і газових приладів;
- улаштування нових і переобладнання існуючих туалетів, ванних кімнат;
- прокладення нових або заміну існуючих підвідних і відвідних трубопроводів, електричних мереж і пристроїв для установлення душових кабін, джакузі, пральних машин підвищеної потужності та інших сантехнічних і побутових приладів нового покоління.

Перепланування житлових приміщень може включати в себе:

- перенесення та розбирання перегородок;
- перенесення та улаштування дверних прорізів;
- розукрупнення або укрупнення багатокімнатних квартир;
- улаштування додаткових кухонь і санвузлів;
- розширення житлової площі за рахунок допоміжних приміщень.

УВАГА! Перебудова і (або) перепланування житлових будинків і квартир (кімнат), що передбачають втручання в несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, внутрішньоквартирні інженерні мережі, що призводить до збільшення проектних ресурсів (електроенергії, газу, води тощо), призводить до погіршення зовнішнього вигляду фасадів, порушення протипожежних систем та систем безпеки та норм пожежної безпеки, **не допускаються**.

УВАГА! Перепланування квартир (кімнат), що погіршує умови експлуатації та проживання всіх або окремих громадян будинку або квартири, **не допускається**.

Особа, яка самовільно виконала перебудову і (або) перепланування житлового приміщення, проведені за відсутності підстави або з порушенням проекту перебудови й (або) перепланування, несе передбачену законодавством відповідальність.

Власник житлового приміщення, яке було самовільно перевлаштовано та (або) переплановано, або орендар такого житлового або вбудованого приміщення зобов'язаний привести таке приміщення до попереднього стану в розумний строк і в порядку, які встановлені органом, що здійснює узгодження.

Аварійний стан житлового будинку, його частини, основних конструктивних елементів або елементів інженерних обладнання і мереж систем життєзабезпечення та безпеки, викликаний недотриманням цих правил наймачем, орендарем чи власником житлового приміщення за його вини, усувається в установленому порядку управлінською компанією за рахунок винної особи.

УВАГА! Всі роботи з перепланування житлових і вбудованих приміщень повинні виконуватись за погодженням із забудовником, проектною організацією й управителем (управлінською компанією).

11 ЕКСПЛУАТАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ ПІДВИЩЕНОЇ НЕБЕЗПЕКИ (ОПН)

11.1 Загальні вимоги законодавства щодо експлуатації машин, механізмів і устаткування підвищеної небезпеки

Законодавством України встановлено окремі, більш жорсткі норми щодо проектування, виробництва, монтажу та початку роботи, експлуатації, технічного обслуговування та ремонту машин, механізмів та устаткування підвищеної небезпеки порівняно з іншими об'єктами¹.

Найбільш поширеними прикладами такого устаткування у виробничих будівлях, зокрема, є:

- ліфти та підйомники (підймальні споруди);
- котли та бойлери (парові та водогрійні котли);
- посудини, що працюють під тиском понад 0,07 МПа;
- трубопроводи пари та гарячої води з робочим тиском пари понад 0,07 МПа і температурою води вище 115 °С;
- електроустановки й електрообладнання.

¹ Додаток 2 до Порядку видачі дозволів Державним комітетом з нагляду за охороною праці та його територіальними органами, затвердженого Постановою КМУ від 15 жовтня 2003 р. № 1631 (далі - **Порядок** № 1631).

¹ Ст. 21 Закону України «Про охорону праці».

¹ ГОСТ 23748-79 «Лифты. Классификация».

Суб'єкт господарювання повинен одержати дозвіл на виконання робіт підвищеної небезпеки та на експлуатацію (застосування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки².

Територіальні органи Державної служби України з питань праці видають такі дозволи на підставі висновку експертизи стану охорони праці та безпеки промислового виробництва суб'єкта господарювання.

Особи, які використовують машини, механізми, устаткування підвищеної небезпеки, відповідають за:

- безпечну експлуатацію;
- дотримання вимог експлуатаційної документації на таке устаткування;
- підтримання належного технічного стану устаткування (своєчасне проведення технічного обслуговування та ремонту), при цьому об'єкт з устаткуванням підвищеної небезпеки, що перебуває в незадовільному технічному стані, повинен бути виведений з експлуатації.

11.2 Правила безпечної експлуатації ліфтів

Ліфт - це підіймач перервної дії, кабіна або платформа якого переміщується по нерухомих вертикальних жорстких напрямних, улаштованих у шахті, забезпеченій на посадкових (навантажувальних) площадках запірними дверима¹.

Ліфти класифікуються за такими основними ознаками:

- видом переміщуваних вантажів (пасажирські, лікарняні, вантажні, вантажопасажирські, вантажні малі - без можливості входу людей);
- видом вантажонесучого пристрою (з кабіною або платформою);
- видом тягового органа (канатні, ланцюгові, рейкові, гвинтові та плунжерні);
- видом приводу ліфта (електричні, гідравлічні);
- видом приводу дверей (що відчиняються вручну, напівавтоматичні, автоматичні);
- видом шахти (глуха, металосіткова, комбінована);
- конструкцією дверей шахти або кабіни (розпашні, горизонтально-розсувні та вертикально-розсувні);
- розташуванням машинного приміщення (над, під або збоку від шахти), крім того, ліфти можуть бути без машинного приміщення;
- видом системи управління (внутрішнє, зовнішнє, змішане тощо).

Багатоквартирні будинки обладнуються пасажирськими або вантажопасажирськими канатними електричними з автоматичними горизонтально-розсувними дверима (визначається проектом) ліфтами, розташованими в глухій шахті та призначеними для транспортування пасажирів і габаритних вантажів у кабіні, що рухається по жорстких вертикальних напрямних, встановлених у шахті. Машинне приміщення ліфтів розташовують на горищі житлового будинку.

У залежності від швидкості руху ліфти поділяють на:

- тихохідні (не більше 1,0 м/с);
- швидкохідні (понад 1,0 до 2,0 м/с включно);
- швидкісні (понад 2,0 до 4,0 м/с включно);
- високошвидкісні (понад 4,0 м/с).

¹ ГОСТ 23748-79 «Лифты. Классификация».

Нормативна база, що регулює порядок улаштування, експлуатації, обслуговування та ремонту ліфтів, включає стандарти тощо документи як України, так і колишнього СРСР.

Ліфти підлягають реєстрації в територіальних органах Державної служби України з питань праці, порядок яких визначає розділ 9.1 НПАОП 0.00-1.02-08.

Допускається в пасажирських і вантажопасажирських ліфтах, у супроводі пасажира, піднімання та спускання вантажів, маса яких разом з супроводжуючою особою не перевищує встановленої вантажопідйомності ліфта.

Перед перевезенням ліфтом пасажира на колісному кріслі, супроводжуючим проводиться усний інструктаж щодо дотримання порядку перевезення підйомником. Перевезення пасажирів на кріслах колісних ліфтом здійснюється з обов'язковим супроводом супроводжуючого.

Режим "Пожежна безпека" призначається для евакуації пасажирів, які перебувають у кабіні, при надходженні сигналу пожежної небезпеки від системи протипожежного захисту будівлі за умови роботи ліфта у нормальному режимі. У режим пожежної небезпеки ліфт переводиться автоматично при отриманні відповідного сигналу, що поступає на ланцюг керування ліфтом від системи протипожежного захисту будівлі, за умови роботи ліфта у режимі "Нормальна робота". При надходженні сигналу "Пожежна безпека" кабіна ліфта (порожня або з пасажирами), незалежно від напрямку руху, примусово прямує на основний посадковий поверх без виконання зареєстрованих наказів і викликів. Після прибуття кабіни на основний посадковий поверх, двері кабіни та шахти відчиняються і залишаються відчиненими до звільнення кабіни пасажирами, апарати управління та сигналізації відключаються від джерел живлення за винятком світлових табло, встановлених на основному посадковому поверсі та в кабіні. Переведення ліфта з режиму "Пожежна безпека" в режим нормальної роботи здійснюється з панелі керування відключенням-увімкненням увідного пристрою.

Власникам квартир і орендарям вбудованих приміщень **категорично забороняється:**

- використання ліфта не за призначенням;
- використання ліфта з перевищенням номінальної вантажопідйомності, зазначеної в кабіні ліфта;
- використання ліфта під час пожежі;
- транспортування вантажів, які можуть пошкодити обладнання ліфта або опорядження купе кабіни;
- протидіяти зачиненню або відчиненню дверей ліфта;
- транспортування вибухонебезпечних і легкозаймистих вантажів;
- проникнення в приміщення ліфтової та ліфтової шахти.

11.3 Правила безпечної експлуатації котлів, бойлерів, теплових пунктів, дахових котельнь

Практично всі джерела теплопостачання (теплові пункти, водогрійні котли та бойлери, дахові котельні) є об'єктами підвищеної небезпеки, тож їх уведення в дію й експлуатація потребують виконання вимог «Порядку видачі дозволів» Державною службою України з питань праці та її територіальними органами¹.

¹ Затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 15 жовтня 2003 р. № 1631. П. 1.3.2, п. 1.3.3, п. 1.3.6 Правил будови і безпечної експлуатації парових і водогрійних котлів, затверджених наказом Держнаглядохоронпраці від 26.05.1994 р. № 51, НПАОП 0.00-1.08-94. Розділ 3 «Правил технічної експлуатації теплових установок і мереж», затверджених наказом Міністерства палива та енергетики України від 14.02.2007 р. №71.

При цьому слід розділяти такі типи джерел теплопостачання:

- **водогрійний котел** - пристрій, що має топку, обігрівується продуктами спаленого в ній палива та призначений для нагрівання води, яка знаходиться під тиском вище атмосферного та використовується як теплоносіє поза самим пристроєм;

- **бойлер** – підігрівальний пристрій води з мережі, який має електричний нагрівальний елемент, пароводяний або водоводяний теплообмінник, що використовує тепло пари або котлової води для отримання гарячої води інших параметрів (бойлер може бути вбудованим у котел або стояти окремо);

- **котел-бойлер** - паровий котел, у барабані якого розміщено пристрій для нагрівання води, що використовується поза самим котлом, а також паровий котел, у природну циркуляцію якого включено бойлер, який стоїть окремо;

- **бак-аккумулятор** гарячої води (БАГВ) - ємкість, призначається для зберігання запасу гарячої води з метою вирівнювання добового графіка витрат води та тепла в системах теплопостачання, а також для створення та зберігання запасу води та підживлення джерела теплоти.

Тепловий пункт може бути індивідуальним або центральним, він є вузлом керування системами теплоспоживання, приєднаними до теплової мережі.

Тепловий пункт призначений для:

- обліку, регулювання та розподілу тепла по окремих дільницях;
- трансформації параметрів теплоносія;
- контролю за роботою системи теплоспоживання та теплової мережі.

Індивідуальні теплові пункти призначено для приєднання систем опалення, вентиляції, гарячого водопостачання однієї будівлі або її частини, а також окремих технологічних установок, що використовують теплову енергію.

Центральні теплові пункти призначено для приєднання систем теплоспоживання двох і більше будівель.

Моніторинг за роботою обладнання теплових пунктів, параметрами теплоносіїв та аварійно-попереджувальної сигналізації здійснюється з приміщення диспетчерської організації - теплопостачальника.

Засоби автоматизації теплових пунктів повинні забезпечувати надійну роботу всіх систем теплопостачання будинку без постійної присутності обслуговуючого персоналу та з автоматичним регулюванням теплових і гідравлічних режимів роботи системи теплопостачання.

Як правило, теплові пункти влаштовано в будівлях, довжина яких сягає 12 м і більше, мають два виходи: один назовні, інший - в будівлю (на сходи). Приміщення теплового пункту має бути заввишки не менше ніж 2 м, зі штучним освітленням, вентиляцією, дверима (ворітьми), що відчиняються назовні.

На дверях теплового пункту зазначаються написи: «Тепловий пункт №____», «Стороннім вхід заборонено», «Відповідальний за експлуатацію_____», «Телефон _____».

Приміщення теплового пункту забезпечуються охоронною сигналізацією, запірним пристроєм, ключі від якого зберігають у визначених управлінською компанією місцях і видають працівникам, які зазначені у затвердженому керівником управлінської компанії списку.

Дахова котельня - це котельня, що розташовується на покрівлі житлового будинку безпосередньо або на спеціально підготовленій основі над нею. Як правило, котельні установки розташовують на даху найвищої частини висотного будинку, вживають заходів

щодо запобігання доступу всередину сторонніх осіб за рахунок обладнання входу в дахову котельню охоронною сигналізацією та зниження шуму від теплотехнічного обладнання до нормативного рівня. Температура повітря в приміщенні котельні - не нижче 5 °С. Число встановлених котлів (теплогазогенераторів) - не менше трьох. Дахова котельня обладнується захистом від блискавок. Усі деталі обладнання, що можуть потрапити під напругу, заземлюють. Підлога котельні забезпечується гідроізоляцією, розрахованою на висоту заливу води до 10 см.

Не рідше ніж 1 раз на добу здійснюється огляд обладнання котельні та контроль за її функціонуванням. Ремонт котельного обладнання здійснюється за графіком спеціалізованої теплопостачальної організації.

Дахові газові котельні установки в якості автономного джерела тепла застосовуються за умови технічного обґрунтування та погодження з державними органами промислової безпеки й охорони праці, пожежного та санітарно-епідеміологічного нагляду. Вимоги щодо проектування дахової котельні встановлюють ДБН В.2.5-77-2014, СНиП II-35-76, Рекомендації з проектування дахових вбудованих і прибудованих котельних установок.

Котельні на рідкому паливі повинні відповідати вимогам СНиП II-35-76 та розділу 5.2 НАПБ А.01.001-2004.

Власникам квартир і орендарям вбудованих приміщень **категорично забороняється:**

- несанкціоноване проникнення в приміщення теплових пунктів, дахових котельень;
- самостійний ремонт бойлерів і приладів постачання гарячої води.

12 ТЕХНІЧНИЙ КОНТРОЛЬ

Згідно з «Правилами утримання житлових будинків та прибудинкових територій» технічне обслуговування житлових будинків - комплекс робіт, спрямованих на підтримання справності елементів будівель чи заданих параметрів і режимів роботи технічного обладнання.

Система технічного обслуговування житлових будинків повинна забезпечувати безпечне та безперебійне функціонування будинків, інженерних мереж і обладнання протягом установленого строку служби будинку.

Технічне обслуговування житлових будинків включає роботи з контролю за його станом, забезпечення справності, працездатності, наладки і регулювання інженерних систем тощо.

Контроль за технічним станом здійснюється шляхом впровадження системи технічного огляду житлових будинків, яка включає проведення планових і позапланових оглядів.

Планові огляди житлових будинків розподіляються на загальні та профілактичні. Загальні огляди передбачають комплексне обстеження комісією приміщень будинку, а також зовнішнього благоустрою з метою визначення технічного та санітарного стану, виявлення несправностей і прийняття рішень щодо їх усунення, а також визначення готовності будинків до експлуатації в наступний період.

Загальний огляд проводиться з періодичністю два рази на рік - навесні та восени (весняний та осінній огляди). Форма акта загального огляду житлового будинку наведена у додатку 1 до «Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій».

Основними завданнями загального огляду будинків є:

- визначення обсягу робіт з підготовки житлових будинків до експлуатації у весняно-літній і осінньо-зимовий періоди;

- встановлення технічного стану житлових будинків, що підлягають відповідно до плану капітальному або поточному ремонту в наступному році;
- уточнення обсягів робіт щодо поточного ремонту будинків, що включені в план на поточний рік;
- перевірка готовності житлових будинків, комунікацій, обладнання й елементів благоустрою до експлуатації в осінньо-зимовий період;
- визначення обсягів і видів ремонтних робіт щодо кожного будинку для врахування під час формування плану на наступний рік або уточнення відповідних планів поточного року.

Загальний огляд здійснюється комісією, до складу якої входять відповідні спеціалісти управителя (управлінської компанії), виконавця послуг з утримання будинків і споруд і прибудинкових територій і представники громадських організацій, правління ЖБК та ОСББ. У разі необхідності до складу комісії можуть включати спеціалістів-експертів проектних інститутів і спеціалізованих організацій.

Профілактичні огляди житлових будинків та їх конструктивних елементів здійснюються відповідними спеціалістами виконавця послуг відповідно до встановленої періодичності.

При профілактичних оглядах потрібно здійснювати контроль за виконанням власниками, наймачами (орендарями) умов договору. У разі необхідності власникам, наймачам (орендарям) рекомендується виконати роботи з ремонту житлових приміщень чи обладнання, які згідно з договором входять в їх обов'язки.

Профілактичне обслуговування будинків є складовою технічного обслуговування та полягає в усуненні дрібних несправностей елементів будинків з метою забезпечення їх безперебійної роботи, а також попередження порушень санітарно-гігієнічних вимог до приміщень будинків, налагодження та регулювання окремих видів технічних пристроїв.

Періодичність проведення профілактичного обслуговування елементів житлових будинків і граничні строки невідкладної ліквідації виявлених несправностей елементів житлових будинків наведено відповідно у додатках 2 та 3 до «Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій».

Графіки профілактичного обслуговування елементів житлових будинків та їх результати записуються у відповідних журналах.

Позапланові огляди передбачають огляд окремих елементів будинку або приміщень після злив, ураганних вітрів, сильних снігопадів, повеней та інших явищ стихійного характеру, що викликають ушкодження окремих елементів будинків, а також у разі аварій на зовнішніх комунікаціях чи при виявленні деформації основних конструктивних елементів і несправності інженерних обладнання та мереж систем життєзабезпечення і безпеки, що порушують умови нормальної експлуатації.

Позапланові огляди проводяться комісією або окремими працівниками виконавця послуг у залежності від обсягу та характеру пошкоджень, що виникли.

Виявлені у процесі загального та позапланового огляду несправності та причини, що їх викликали, а також технічний стан елементів житлового будинку записуються в журнали обліку результатів огляду.

Журнал обліку результатів огляду житлових будинків заводиться виконавцем послуг на будинок чи групу будинків, залежно від кількості поверхів, рівня благоустрою та інших характеристик.

Відомості, що заносяться до журналу, є вихідними даними для визначення технічного стану основних конструктивних елементів та інженерних обладнання і мереж систем

життєзабезпечення та безпеки. Відповідальність за ведення та збереження журналу обліку результатів огляду будинків покладається на майстра (техніка) технічної дільниці. Узагальнені відомості про технічний стан житлового будинку та про проведені ремонти відображаються щорічно в технічному паспорті будинку.

Виявлені під час оглядів дефекти, деформації основних конструктивних елементів або обладнання будинків, що можуть призвести до зниження несучої спроможності й стійкості конструкцій або будинків, обвалів чи порушення нормальної роботи обладнання, усуваються виконавцем послуг із залученням, у разі необхідності, спеціалізованої організації.

Виконавець послуг повинен уживати строкових заходів для забезпечення безпеки людей, попередження подальшого розвитку деформацій, а також негайно інформувати про те, що трапилося, власника будинку чи уповноважену ним особу.

На підставі актів оглядів необхідно в місячний строк:

а) скласти перелік (за результатами весняного огляду) заходів і встановити обсяги робіт, необхідних для підготовки будинку і його інженерного обладнання до експлуатації в наступний осінньо-зимовий період;

б) уточнити обсяги робіт з поточного ремонту (за результатами весняного огляду на поточний рік і осіннього огляду - на наступний рік), а також виявити несправності й ушкодження, усунення яких потребує капітального ремонту;

в) перевірити готовність (за результатами осіннього огляду) кожного будинку до експлуатації в осінньо-зимових умовах.

13 ОПЕРАТИВНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ

Для оперативного обслуговування багатоповерхових багатоквартирних житлових будинків згідно з «Правилами утримання житлових будинків та прибудинкових територій» рекомендовано створювати об'єднані диспетчерські служби на будинок або групи будинків. Для кожної об'єднаної диспетчерської служби встановлюється перелік об'єктів диспетчеризації та контрольованих параметрів інженерних обладнання і мереж систем життєзабезпечення та безпеки.

Засоби автоматизації та диспетчеризації інженерного обладнання, засоби зв'язку, засоби обліку встановлюються відповідно до документів заводу-виготовлювача за проектами, виконаними спеціалізованою організацією, і повинні забезпечувати підтримання заданих режимів роботи інженерного обладнання, своєчасне подання сигналів про порушення режимів роботи або аварій, проводити вимірювання параметрів роботи обладнання для візуального або автоматичного контролю його роботи, надійний зв'язок наймачів, орендарів і власників житлових приміщень і диспетчерської, а також диспетчерської зі службами з технічного та аварійного обслуговування.

Певірка засобів обліку здійснюється відповідно до Закону України "Про метрологію та метрологічну діяльність" від 05.06.2014 № 1314-VII.

Об'єднані диспетчерські служби повинні вести в спеціальних журналах облік заявок на оперативне усунення несправностей і ушкоджень інженерного обладнання в квартирах, будівельних конструкціях та інших елементах будинків, протипожежного обладнання та контролювати строки й якість виконання.

Об'єднані диспетчерські служби здійснюють контроль за роботою та забезпечують усунення неполадок такого інженерного обладнання:

- ліфтів;
- систем опалення та гарячого водопостачання (теплових пунктів, бойлерних, котельних, елеваторних вузлів);
- систем холодного водопостачання (насосних установок, водопідкачок), каналізації;
- систем газопостачання;
- електрощитових житлових будинків, чергового освітлення сходових кліток, під'їздів і дворових територій;

- кодових замикальних пристроїв у житлових будинках.

Крім того, система диспетчеризації забезпечує:

- контроль загазованості технічних підпіль і колекторів;
- гучномовний (двосторонній) зв'язок з абонентами (пасажирами ліфтів, мешканцями, двірниками), а також службовими приміщеннями;
- установлення засобів автоматизованого протипожежного захисту будинків підвищеної поверховості;
- сигналізацію при відчиненні дверей підвалів, горищ, машинних приміщень ліфтів, щитових.

Робота об'єднаної диспетчерської служби здійснюється цілодобово.

Заявки на несправність основних конструктивних елементів або інженерних обладнання та мереж систем життєзабезпечення і безпеки повинні розглядатися в день їх надходження. У тих випадках, коли для усунення несправностей необхідний тривалий час, потрібно письмово повідомити заявника про прийняті рішення із зазначенням строку виконання робіт. При цьому строк виконання робіт повторно не продовжується. Неусунення несправностей в установлений строк є невиконанням робіт. Заявки, пов'язані з забезпеченням безпеки проживання, усуваються в строковому порядку.

У разі залиття, аварії квартир складається відповідний акт (додаток 4 до «Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій»).

Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем тепло-, водопостачання, водовідведення і зливної каналізації та витрати на виконання цих робіт здійснюються відповідно до законодавства України. Точкою розподілу зовнішніх і внутрішніх комунікацій (якщо інше не визначено договором) є:

- для каналізації - найближчий до будівлі оглядовий колодезь;
- для водопроводу, газопроводу, тепломережі - вентиль або трійник біля будівлі;
- кабель кінцевої муфти при кабельних уводах та прохідні ізолятори при повітряних уводах - муфти належать до зовнішніх мереж, а прохідні ізолятори - до внутрішніх. У разі, якщо кабельний увід безпосередньо біля будівлі переходить у повітряну мережу, точкою розподілу є стовпова кінцева муфта, яка в цьому разі належить до внутрішніх мереж.

Порядок утримання газових і електричних внутрішньобудинкових мереж регулюється нормативно-правовими актами з питань регулювання електроенергетики та газопостачання.

14 ВИМОГИ ПОЖЕЖНОЇ БЕЗПЕКИ

Власникам квартир та орендарям **рекомендовано:**

- електричні розетки обладнати заглушками;
- нагрівальні прилади до їх включення встановлювати на підставки з негорючих матеріалів;
- не залишати працюючий телевізор без нагляду.

При експлуатації телевізора необхідно виконувати такі вимоги:

- при установленні телевізора обов'язково передбачити можливість швидкого та безпечного відключення його від розетки. Не розміщати його впритул до легкозаймистих матеріалів (тюль, штори, гардини тощо);

- йдучи з дому, не залишати телевізор у режимі очікування, тому що цей режим не є пожежобезпечним. Потрібно повністю знеструмити прилад (див. попередній пункт).

Власники квартир і орендарі **зобов'язані**:

- стежити за справністю електропроводки, електричних приладів і апаратури, а також за цілісністю та справністю розеток, вилок і електрошнурів;

- відключати від розетки подовжувачі, призначені для короткочасного підключення побутової техніки, після використання;

- прокладати кабель подовжувача під килимами, через дверні пороги.

- користуватися тільки сертифікованим електрообладнанням.

- пам'ятати, що запобіжники захищають від коротких замикань, але не від пожежі;

- забороняти дітям чіпати руками або гострими предметами відкриту електропроводку, розетки, подовжувачі, електрошнури, а також включати електроприлади, електротехніку без батьків;

- стежити, щоб горючі предмети інтер'єру (штори, килими, пластмасові плафони, дерев'яні деталі меблів тощо) за жодних умов не торкалися нагрітих поверхонь електроприладів.

Власникам квартир і орендарям **забороняється**:

- експлуатувати електропроводку з порушеною ізоляцією;

- зав'язувати дроти у вузли, з'єднувати їх скруткою, заклеювати шпалерами та зачиняти елементами декору;

- одночасно включати в електромережу кілька споживачів струму (лампи, плиток, прасок тощо), особливо в одну і ту ж розетку за допомогою трійника, оскільки можливе перевантаження електропроводки та замикання;

- закріплювати дроти на газових і водопровідних трубах, на батареях опалювальної системи;

- з'єднання електропроводів з телефонними і радіотрансляційними проводами, радіо- і телеантенами, гілками дерев і покрівлями будівель;

- залишати включені прилади без нагляду, особливо високотемпературні нагрівальні прилади: електрочайники, кип'ятильники, паяльники й електроплитки;

- користуватися електроприладами з відчиненими спіралями у вибухонебезпечних зонах (наприклад, в місцях зберігання та використання бензину, препаратів в аерозольних упаковках тощо);

- накривати електролампи та світильники папером, тканиною й іншими горючими матеріалами;

- використовувати саморобні електронагрівальні прилади.

Ознаки несправності електропроводки:

- гарячі електричні вилки або розетки;

- сильне нагрівання електропроводів під час роботи електротехніки;

- звук потріскування в розетках;

- іскріння;

- запах палаючої гуми, пластмаси;

- сліди кіптяви на качанах і розетках;

- потемніння опліток електропроводів;

- зменшення освітлення в кімнаті при включенні того чи іншого електроприладу.

Особливості поведінки людей при пожежі в будинку підвищеної поверховості

До будівель підвищеної поверховості належать будинки, висота яких 30 м і більше (10 поверхів і більше). Такі будинки мають свої особливості: обладнуються незадимлюваними сходовими клітками, обладнанням для димовидалення, протипожежним водопроводом з пожежними кранами, автоматичною пожежною сигналізацією тощо.

При евакуації з будівлі підвищеної поверховості у разі виникнення загоряння необхідно знати особливості поширення горіння в таких спорудах. Пожежі в будівлях підвищеної поверховості характеризуються швидким поширенням вогню знизу вгору по горючих покриттях і внутрішньому оздобленні коридорів і приміщень, а також через віконні отвори. Основними шляхами поширення вогню і диму є сходові клітки, шахти ліфтів, канали для різних комунікацій, нещільності в перекриттях. Аналіз пожеж, а також натурні випробування щодо вивчення швидкості та характеру задимлення будівель підвищеної поверховості без включення систем протидимного захисту показують, що швидкість руху диму в сходовій клітці становить 7-8 м/хв. При виникненні пожежі на одному з нижніх поверхів вже через 5-6 хв задимлення поширюється по всій висоті сходової клітки, і рівень задимлення такий, що перебувати в сходовій клітці без засобів індивідуального захисту органів дихання неможливо. Одночасно відбувається задимлення приміщень верхніх поверхів, особливо розташованих з підвітряного боку. Погіршення видимості, паніка, токсична дія продуктів горіння можуть привести до загибелі людей. Нагріті продукти горіння, поступаючи в сходову клітку, підвищують температуру повітря. Встановлено, що вже на п'ятій хвилині від початку пожежі температура в сходовій клітці, що примикає до місця пожежі, досягає 120-140 °С, що значно перевищує гранично допустимі значення для людини (60 °С).

По висоті сходової клітки в межах двох-трьох поверхів від того рівня, де виникла пожежа, створюється ніби теплова подушка з температурою 100-150 °С, подолати яку без засобів індивідуального захисту неможливо.

За відсутності горизонтальних перешкод на фасаді будівлі полум'я з віконного отвору через 15-20 хв від початку пожежі в приміщенні може поширитися вгору по балконах, лоджіях, віконних плетіннях, підпалюючи полум'ям горючі елементи будівельних конструкцій і предмети побуту в приміщеннях верхнього поверху.

УВАГА! Кожен мешканець будинку підвищеної поверховості повинен знати основи пожежного захисту будинку і дії при виникненні пожежі.



Рисунок 9 - Характер розвитку пожежі в багатопверховому багатоквартирному будинку

Головну небезпеку при пожежі представляє дим, який може швидко поширитися на верхні поверхи (рис. 9). У випадках, коли вихід з квартири неможливий внаслідок високої температури або сильного задимлення, необхідно вийти на балкон (лоджію), встати в простінок (не стояти в дверному або віконному отворі) і кликати на допомогу.

Ліфти не є засобом евакуації людей при пожежі. Після спуску на перший поверх вони автоматично відключаються.

У будинку підвищеної поверховості є дві системи протипожежного призначення – система автоматичної пожежної сигналізації та система оповіщення про пожежу й управління евакуацією.

Основний шлях евакуації людей з будівлі є сходові марші, які мають безпосередній вихід назовні через перший поверх.

Кожен власник квартири та орендар вбудованого приміщення будинку підвищеної поверховості **зобов'язані**:

- стежити за наявністю та справністю ущільнюючих прокладок у притворах квартирних дверей;
- не зачиняти на замки та запори двері коридорів, в яких розташовується пожежні крани та ручні засоби пожежогасіння;
- не замінювати на перехідних балконах і лоджіях легкі перегородки між секціями на капітальні;
- при виявленні будь-яких несправностей засобів (систем) протипожежного захисту негайно сповістити про це управлінську компанію.

У разі пожежі чи появи диму кожен власник квартири та орендар будинку підвищеної поверховості **зобов'язані**:

- негайно повідомити в пожежну охорону;
- до прибуття пожежних взяти заходів щодо евакуації людей;
- повідомити про пожежу сусідів по сходовому майданчику;
- приступити до гасіння пожежі наявними засобами пожежогасіння.

При задимленні будівлі **необхідно**:

- За неможливості покинути квартиру - закритися в квартирі, закласти щілини в дверях вологими ганчірками;
- у разі проникнення диму в квартиру - вийти на балкон, лоджію, причинивши за собою балконні двері;
- очікувати допомоги, привертаючи до себе увагу прибулих пожежників-рятувальників.

При пожежі на балконі (лоджії) **необхідно**:

- зателефонувати в пожежну охорону;
- гасити загоряння будь-якими підручними засобами;
- якщо впоратися із загорянням не вдалося, зачинити балконні двері і залишити квартиру.

При пожежі в кабіні **ліфта необхідно**:

- при перших ознаках загоряння в кабіні або шахті ліфта негайно повідомте диспетчера, натиснувши кнопку «Виклик» у кабіні;
- якщо ліфт рухається, не зупиняйте його самі, дочекайтеся зупинки;
- вийшовши з кабіні, заблокуйте двері, щоб ніхто не зміг викликати ліфт.

Необхідно пам'ятати, що чадний газ (СО) є найбільш небезпечним з летючих компонентів продуктів горіння, що виділяються при термічному розкладанні будь-яких органічних матеріалів. Чадний газ поширюється разом з димом і не осідає (не адсорбується)

на стінах і навколишніх предметах, практично не поглинається (не абсорбується) водою. Отруєння чадним газом можливе навіть в тих приміщеннях, які знаходяться досить далеко від місця горіння. При захисті від чадного газу, також як і від CO₂, не можна сподіватися на респіратор «Пелюсток» або шар вологої тканини, як рекомендують досить часто. Товстий шар вологої тканини (наприклад, махровий рушник) успішно затримує частинки диму і поглинає агресивні речовини, такі як альдегіди, оксиди сірки і азоту, кислотні та лужні пари (галогеноводні, аміак тощо), але для захисту від чадного газу потрібні спеціальні засоби захисту.

Заходи профілактики пожежної безпеки

- контролювати, щоб освітлювальні прилади не стикалися з легкозаймистими матеріалами;
- вимикати телевізор з мережі на ніч і йдучи з дому;
- вимикати побутову техніку (кавоварку, чайник тощо) з розетки, якщо нею не користуються;
- не залишати працюючу пральну та посудомийну машини без нагляду;
- не сушити білизну на масляному радіаторі;
- ставити побутові електроприлади так, щоб був забезпечений доступ повітря з усіх боків;
- кілька разів на рік пилососити задню стінку холодильника.

15 САНІТАРНО–ГІГІЄНІЧНІ ВИМОГИ

Власники квартир повинні забезпечувати дотримання санітарно-гігієнічних правил і вимог:

- тримати в чистоті та порядку житлові та підсобні приміщення, балкони, лоджії;
- підтримувати чистоту та порядок у під'їзді, кабінах ліфтів, на сходових клітках і в інших місцях загального користування;
- виконувати чищення одягу, килимів тощо у відведених для цього місцях;
- своєчасно проводити поточний ремонт житлових і підсобних приміщень у квартирі.

Загальні рекомендації:

- якщо на лоджіях посаджені квіти, щоб уникнути забруднення огорожі лоджії та нижчих лоджій, ящики слід встановлювати на піддони і не допускати витікання води з піддонів при поливанні рослин;
- утримання собак і кішок у квартирах допускається за умови дотримання санітарно-гігієнічних і ветеринарно-санітарних правил і правил утримання собак і кішок у місті. Утримання на балконах і лоджіях тварин, птахів і бджіл забороняється;
- роботи з перебудови приміщень повинні виконуватися в суворій відповідності з проектною документацією, погодженою в установленому порядку.
- у житлових будинках **забороняється** виконання будівельних робіт:

- у недільні, святкові та неробочі дні;
- у робочі дні раніше 8 і пізніше 20 год;
- із застосуванням обладнання та інструментів, що викликають перевищення нормативно допустимого рівнів шуму і вібрації;
- без спеціальних заходів, що виключають протікання в суміжні приміщення, утворення тріщин і руйнування стін і стель;
- із захаращенням і забрудненням будівельними матеріалами та відходами евакуаційних шляхів та інших місць загального користування;

- з використанням пасажирських ліфтів для транспортування будівельних матеріалів і відходів.

Увага!

- **не допускається** зберігати в квартирах і місцях загального користування речовини та предмети, що забруднюють повітря;
- **не допускається** куріння в місцях загального користування: у під'їздах, ліфтових холах і на сходових клітках житлового будинку;
- **не рекомендується** в перші два роки експлуатації житлового будинку розташовувати меблі та вішати килими на торцевих зовнішніх стінах (для достатнього обігрівання зовнішніх торцевих стін і запобігання появи вогкості та цвілі на поверхнях зовнішніх стін);
- **не допускається** виконання в квартирі робіт або вчинення інших дій, що призводять до псування житлових приміщень, або створюють підвищений шум або вібрацію, порушують нормальні умови проживання громадян в інших квартирах.

16 ДОДЕРЖАННЯ ГРОМАДСЬКОГО ПОРЯДКУ ТА ТИШІ

До дій, що мають ознаки порушень, які підпадають під визначення адміністративних правопорушень, особливо у нічний час (період з 23.00 до 7.00 год ранку), відносяться:

- користування телевізорами, радіоприймачами, магнітофонами та іншими гучномовними пристроями за умови перевищення чутності, у тому числі встановлених на транспортних засобах і тимчасових об'єктах, що порушує спокій мешканців будинку. Користування телевізорами, радіоприймачами, магнітофонами та іншими гучномовними пристроями допускається за умови чутності, що не порушує спокою мешканців будинку;
- крики, свист, спів, гра на музичних інструментах;
- використання піротехнічних засобів (петард, ракетниць та інших);
- проведення ремонтних, розвантажувально-навантажувальних робіт/будівельних робіт;
- вчинення інших дій, що порушують громадський порядок та тишу у житловому будинку, включаючи під'їзди, кабіни ліфтів, сходові клітки та інші місця загального користування, та на прибудинковій території.

Адміністративна відповідальність за порушення тиші та спокою громадян у нічний час на території житлового комплексу визначається чинним законодавством.

17 ПРАВИЛА ПРОВЕДЕННЯ БУДІВЕЛЬНО-РЕМОНТНИХ РОБІТ

Проведення будівельно-ремонтних робіт, що супроводжуються шумом, у будні, вихідні та святкові дні дозволяється з 09.00 до 20.00 год (перерва з 12.00 до 15.00 для відпочинку малолітніх дітей).

Завезення будівельних матеріалів, обладнання, меблів, великогабаритних предметів на територію будинку можливо з 07.00 до 22.00 на будь-якому транспорті. Час розвантаження:

- вантажна машина не більше 1,5 год;
- легкова машина не більше 30 хв.

Місце загального користування від ліфта (у напрямку до квартири) до вхідних дверей вистилається власником (або за його дорученням) деревноволокнистою плитою (картоном,

фанерою тощо). Піднімання матеріалів до приміщення здійснюється по відведених для цього сходах або за допомогою вантажного ліфта. Піднімання матеріалів до приміщення здійснюється в заводській упаковці або упаковується перед підніманням. Після навантажувально-розвантажувальних робіт забруднені в результаті цього місця загального користування повинні бути негайно очищені від сміття.

Вивіз будівельного сміття з території будинку проводиться в спеціальних контейнерах. Сміття повинно бути упаковане у мішки, ящики або іншу тару, яка виключає забруднення та пошкодження оздоблювальних покриттів місць загального користування. Після виносу будівельного сміття забруднені в результаті цього місця загального користування повинні бути негайно очищені від сміття.

Допуск співробітників підрядної організації в технічні та службові приміщення будинку здійснюється тільки у супроводі представника управлінської компанії.

Власник зобов'язаний обладнати приміщення, в якому проводиться ремонт, засобами первинного пожежогасіння (вогнегасниками).

Співробітники підрядних організацій, які виконують ремонтні роботи, зобов'язані перебувати на території будинку в чистому одязі. Забороняється розпивання алкогольних напоїв, перебування в нетверезому стані в громадських місцях.

Під час виконання будівельно-ремонтних робіт повинен бути забезпечений безперешкодний доступ представників управителя (управлінської компанії) в приміщення, де виконуються будівельно-ремонтні роботи для контролю стану несучих і огорожувальних конструкцій, звуко- та гідроізоляції, стану елементів загальнобудинкових систем опалення, водопостачання, каналізації, вентиляції, заземлення, електропостачання, протипожежної сигналізації.

При проведенні будівельно-ремонтних робіт **не допускається:**

- здійснення дій, що порушують вимоги будівельних, санітарно-гігієнічних експлуатаційно-технічних нормативних документів, що діють для житлових будинків;
- виконання заходів, що впливають на архітектурний вигляд житлового будинку (пристрій балконів, козирків, еркерів, перетворення в еркери існуючих лоджій і балконів, улаштування мансардних приміщень, установа вносних блоків тощо), зміна розмірів, кольору та конфігурації віконних заповнень;
- застосування обладнання й інструментів, що викликають перевищення нормативно допустимого шуму та вібрації;
- використання пасажирських ліфтів для транспортування матеріалів і будівельного сміття, відходів;
- захаращення та забруднення матеріалами та будівельним сміттям місць загального користування;
- зливати в системи каналізації рідкі відходи, що містять залишки цементу, азбесту, крейди та інших речовин, здатних викликати засмічення систем каналізації. Такі відходи мають бути вивезені у порядку, передбаченому для вивезення будівельного сміття;
- установа зовнішніх блоків систем кондиціонування та вентиляції в місцях, не узгоджених з управлінською компанією;
- використання ліфтів для переміщення газових балонів і легкозаймистих рідин;
- зміна типу, збільшення потужності опалювальних приладів, монтаж і заміна запірно-регулюючої арматури;
- закриття гідроізоляційних і теплоізоляційних покриттів, прокладок електричних, опалювальних, водопровідних, дренажних і каналізаційних мереж;

- демонтаж, перенесення з проектного положення та відключення датчиків пожежної сигналізації;

- проведення санітарно-технічних робіт на діючих стояках опалення, гарячого та холодного водопостачання.

Власник **зобов'язаний** обладнати приміщення, в якому проводить ремонт, засобами первинного пожежогасіння (вогнегасниками).

18 ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА НЕДОТРИМАННЯ ПОЛОЖЕНЬ ІНСТРУКЦІЇ

Користування житловими будинками (квартирами) житлового фонду, а також приватного житлового фонду та їх утримання здійснюється з обов'язковим дотриманням вимог «Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями», які затверджуються Кабінетом Міністрів України (*Стаття 179 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3187-12 від 06.05.93*) і цією Інструкцією.

Обов'язки власників, які мають у приватній власності житловий будинок (квартиру), зобов'язані забезпечувати його схоронність, провадити за свій рахунок поточний і капітальний ремонт, утримувати у порядку прибудинкову територію.

Безгосподарне утримання громадянином належного йому будинку (квартири) тягне за собою наслідки, передбачені Цивільним кодексом Української РСР { *Стаття 151 із змінами, внесеними згідно із Законом N 3187-12 від 06.05.93* }

Відповідальність за неналежне використання житлового фонду та інші порушення житлового законодавства прописані в статті 189 «Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями», згідно з якою особи, винні у порушенні правил користування житловими приміщеннями, санітарного утримання місць загального користування, сходових кліток, ліфтів, під'їздів, прибудинкових територій, у незаконному переобладнанні та/або переплануванні житлових будинків (квартир), інших житлових приміщень, призначених і придатних для постійного або тимчасового проживання, нежитлових приміщень, розташованих у житлових будинках, та/або використанні їх не за призначенням, у порушенні правил експлуатації житлових будинків, житлових приміщень та інженерного обладнання, у безгосподарному їх утриманні, у псуванні житлових будинків, житлових приміщень, їх обладнання та об'єктів благоустрою, несуть кримінальну, адміністративну або іншу відповідальність згідно з законодавством України.

Підприємства, установи, організації, а також громадяни, які заподіяли шкоду житловим будинкам, житловим приміщенням, інженерному обладнанню, об'єктам благоустрою та зеленим насадженням на прилеглих до будинків ділянках, зобов'язані відшкодувати заподіяну шкоду.

Службові особи та інші працівники, з вини яких підприємства, установи, організації мали витрати, зв'язані з відшкодуванням шкоди, несуть матеріальну відповідальність у встановлюютьсяму порядку { *Стаття 189 із змінами, внесеними згідно із Законами N 2367-VI (2367-17) від 29.06.2010, N 191-VIII (191-19) від 12.02.2015* }.

19 ІНФОРМАЦІЯ ПРО ЗАБУДОВНИКА

При розробленні Інструкції у її тексті рекомендовано надати інформацію про організацію-забудовника у такому складі:

- фірмове найменування юридичної особи;
 - місце знаходження юридичної особи;
 - режим роботи (включаючи головний офіс та його філії);
 - телефон, факс, електронна пошта;
 - інформація про держану реєстрацію та постанову на облік у податковому органі;
 - інформація про засновників (учасників);
 - інформація про ліцензії;
- інша інформація на розсуд авторів Інструкції.

20 ГАРАНТІЇ ЗАБУДОВНИКА

Забудовник підтверджує, що за споживчими характеристиками багатоквартирний житловий будинок і розташовані в ньому квартири та приміщення повністю відповідають вимогам, встановленим нормативно-правовими актами.

Забудовник зобов'язується відповідно до вимог чинних нормативних документів усунути за свій рахунок недоліки, причиною яких є порушення, допущені при будівництві житлового будинку, і виявлені (проявилися) протягом гарантійного строку експлуатації.

Гарантійний строк експлуатації квартири (усунення конструктивних недоліків) становить 5 років з дня введення багатоквартирного житлового будинку в експлуатацію. Гарантійні строки проведення робіт щодо усунення конструктивних недоліків наведено в додатку №1.

Гарантійний строк експлуатації оздоблювальних покриттів складає 2 (два) роки з дня введення багатоквартирного житлового будинку в експлуатацію.

Гарантійний строк експлуатації віконних блоків встановлюється виробником з дня введення багатоквартирного житлового будинку в експлуатацію (за умови виконання власником приміщення планових робіт з технічного обслуговування вікон).

Гарантійний строк експлуатації інженерного та технологічного обладнання, що входить до складу квартири (приміщення) за винятком обладнання, на яке гарантійний строк встановлюється його виробником, - три роки, починаючи з моменту початку експлуатації.

Гарантійний строк експлуатації матеріалів, обладнання, комплектуючих виробів квартири (вбудованого приміщення), на які гарантійний строк встановлюється їх виробником - не більше двох років з моменту введення будинку в експлуатацію. Встановлений виробником гарантійний строк на основні комплектуючі квартири (змішувачі, запірну арматуру на мережах теплопостачання, гарячого та холодного водопостачання, гнучкі підводки до змішувачів і бачка унітазу, автоматичні вимикачі, арматуру в змивному бачку, електроплити, лічильники, двері тощо), в основному становить один рік з моменту введення житлового будинку в експлуатацію.

Гарантійний строк експлуатації конструкцій скління лоджії складає один рік з дня введення багатоквартирного житлового будинку в експлуатацію.

Гарантія не поширюється на конструкції, вироби, оздоблювальні покриття, сантехнічне, електротехнічне обладнання в разі, якщо вони пошкоджені в результаті недотримання вимог інструкцій з експлуатації, а також дій третіх осіб.

Недоліки, за якими забудовник не несе гарантійних зобов'язань:

- дефекти, які не відображені під час приймання квартири (орендованого приміщення) в акті приймання-передачі (окрім прихованих дефектів);
- пошкодження або недоліки (дефекти), які виникли в ході нормального зносу квартири (приміщення);
- дефекти, що виникли в результаті порушення власником вимог нормативно-технічних документів, проектної документації, а також інших обов'язкових вимог до процесу експлуатації квартири (орендованого приміщення);
- дефекти, викликані неналежним ремонтом квартири (приміщення), проведеним самим власником або залученими ним третіми особами;
- дефекти в матеріалах, придбаних власником самостійно (шпалери, фарба, покриття для підлоги, інженерне обладнання тощо);
- знос ущільнювачів, у т.ч. сантехнічних приладів, обладнання та дверей;
- пошкодження та (або) передчасний знос, які виникли внаслідок некваліфікованого (грубого) поводження з обладнанням, сервісних або ремонтних робіт, проведених протягом гарантійного строку третіми особами або самим власником квартири, або орендарем;
- дефекти, що виникли в результаті недотримання власником обов'язків з проведення сервісних робіт, необхідних для функціонування обладнання;
- дефекти, що виникли в результаті недотримання власником обов'язків з проведення експлуатаційного обслуговування приміщень;
- дефекти, виявлені після завершення гарантійного строку.

З питань забезпечення гарантійних зобов'язань необхідно звертатися до забудовника через керуючу організацію.

Для цього власник квартири або орендар вбудованого приміщення зобов'язані направити письмове повідомлення із зазначенням прізвища, імені, по батькові, адреси квартири, номера контактної телефону та докладним описом гарантійного випадку на адресу управлінської компанії.

Управлінська компанія, отримавши повідомлення про виявлені недоліки, направляє його забудовнику. Забудовник, отримавши повідомлення про виявлення дефектів, зобов'язаний протягом трьох робочих днів повідомити про це організацію, що виконувала роботу, в якій виявлено дефект (далі - підрядник), після чого попередньо погодивши з власником, підрядником і управлінською компанією дату та час (робочі дні та робочий час), зобов'язаний прибути для встановлення причини виникнення дефекту (складання акта).

Загальний строк для прибуття забудовника (його представника) становить 10 (десять) робочих днів з моменту отримання повідомлення від власника квартири або орендаря вбудованого приміщення. Якщо власник квартири або орендар вбудованого приміщення не має можливості забезпечити зустріч у зазначений строк або перешкоджає їй, строк продовжується на відповідний період. Неявка представників підрядника і/або управлінської компанії не є перешкодою для складання акта.

Сторони складають акт обстеження із зазначенням характеру дефекту та його найбільш вірогідної причини виникнення. У разі відмови однієї із сторін від підписання акта, у ньому робиться відповідна відмітка.

Забудовник протягом семи робочих днів після складання акта обстеження зобов'язаний винести рішення про визнання (або невизнання) дефекту гарантійним випадком, про що повідомляє власника. У разі визнання дефекту гарантійним випадком, забудовник зобов'язаний у повідомленні вказати дату (або період) початку усунення та строки усунення дефекту в робочих днях. Усунення дефекту здійснюється силами забудовника або залученої ним третьої особи, або силами підрядника. Роботи з усунення

дефекту виконуються в робочі дні та в робочий час. Власник квартири або орендар вбудованого приміщення зобов'язані не перешкоджати виконанню робіт із усунення дефекту. У разі, якщо власник квартири або орендар вбудованого приміщення перешкоджають їх виконанню забудовником або залученою ним третьою особою, або підрядником, складається відповідний акт, а строки усунення дефекту подовжуються на відповідний період. Після усунення дефекту складається акт про його усунення, який підписується власником квартири або орендарем вбудованого приміщення та особами, що його усунули.

Ризик настання погіршення стану, пов'язаного з невиконанням обов'язків, встановлених для власника квартири або орендаря вбудованого приміщення, покладається на останніх. До таких дефектів можуть бути віднесені:

- недоліки (дефекти), що виникли внаслідок неправильної експлуатації приміщень і обладнання (наприклад, заклеювання вентиляційної решітки тощо);
- дефекти, що виникли в результаті самовільного перепланування або перебудови квартири (приміщення) власником або залученими ним третіми особами тощо.

Увага! У зв'язку з особливою конструкцією будинку можуть виникати протягом 5 років усадкові ниткоподібні тріщини в кімнатах: у місцях установлення закладних деталей для світильників, прокладання електропроводки; у кухнях: у місцях встановлення розеток, прокладання електропроводки, у місцях примикання стіни до вентиляційного блока тощо.

21 ІНФОРМАЦІЯ ПРО УПРАВИТЕЛЯ (УПРАВЛІНСЬКУ КОМПАНІЮ)

При розробленні Інструкції у її тексті рекомендовано надати інформацію про організацію-управителя у такому складі:

- фірмове найменування юридичної особи;
- місце знаходження юридичної особи;
- режим роботи (включаючи головний офіс та його філії);
- телефон, факс, електронна пошта;
- інформація про держану реєстрацію та постанову на облік у податковому органі;
- інформація про засновників (учасників);
- інформація про ліцензії;
- контактна інформація про диспетчерську службу;
- інша інформація на розсуд авторів Інструкції.

22 ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

Інструкція з експлуатації квартир і вбудованих приміщень розроблена відповідно до чинного законодавства України і містить необхідні дані для власників (орендарів) житлових і нежитлових приміщень у багатоповерховому багатоквартирному будинку.

Управитель (управлінська організація), залучений власниками нежитлових і житлових приміщень для експлуатації багатоповерхового багатоквартирного будинку, а також самі власники несуть відповідальність за збереження майна і за належну експлуатацію будівлі в цілому.

Власник житлових і нежитлових приміщень зобов'язаний підтримувати приміщення в належному стані, не допускаючи безгосподарного поводження з ними, дотримуватися прав і законних інтересів сусідів, правил користування житловими та нежитловими приміщеннями, а також правил утримання спільного майна власниками приміщень у багатоповерховому багатоквартирному будинку.

Відповідно до чинного законодавства України громадяни, юридичні особи зобов'язані виконувати передбачені законодавством санітарно-гігієнічні, екологічні, архітектурно-містобудівні, протипожежні й експлуатаційні вимоги, у тому числі здійснювати технічне обслуговування та ремонт будівельних конструкцій, інженерних систем житлового будинку.

Орієнтовні гарантійні строки експлуатації за видами робіт, виконаних забудовником

Види робіт	Гарантійні строки, років	
	Роботи	Матеріали
Гідроізоляційний килим покрівлі	5	5
Оздоблення фасаду	3	3
Оздоблення квартир (малярні, столярні, плиткові, штукатурні роботи, настил лінолеуму тощо)	2	2
Оздоблення (наклеювання шпалер)	1	2
Сантехніка (водопостачання, каналізація, санітарно-технічне обладнання й індивідуальні прилади обліку, змішувачі, умивальники, раковини, ванни)	1	1
Фурнітура пластикових вікон, балконних дверей (регулювання)	1	-
Пластикові вікна, балконні двері	2	2
Скління лоджій	2	2
Виконання цементно-піщаної стяжки (стяжок), бетонних підлог	2	2
Електроосвітлення, електротехнічне обладнання	2	2
Електролічильники	2	5
Монтаж зовнішніх мереж і внутрішніх систем тепло-, водопостачання та каналізації, електропостачання та зв'язку житлового будинку	2	2
Улаштування теплових, водомірних вузлів і розподільних приладів, запірної арматури на зовнішніх мережах тепло-, водопостачання та каналізації	2	2
Елементи благоустрою	2	2
МАФи (малі архітектурні форми)	2	2

Перелік додаткових робіт, що виконуються на замовлення
та за рахунок коштів власників квартир, орендарів

Сантехнічні роботи:

- усунення засмічень каналізації в квартирі;
- прочищення сифонів і ділянок трубопроводу від сантехнічних приладів до стояка;
- зміна вентиляльних головок кранів змішувачів;
- зміна змішувача для умивальника;
- зміна змішувача для ванн із гнучким шлангом;
- заміна умивальників, мийок, раковин, рушників;
- ремонт зливного бачка зі зміною пристроїв;
- установка запірної арматури до зливних бачків;
- заміна зливного бачка; *
- заміна унітазів усіх видів;
- зміна зливної труби;
- установлення кронштейнів під сантехприлади;
- відновлення гідроізоляції в санвузлах і ванних кімнатах відповідно до проекту.

Електромонтажні роботи:

- зміна несправного вимикача (для прихованої проводки з пробиванням гнізд);
- зміна несправної штепсельної розетки;
- зміна несправного стельового або настінного патрона;
- заміна електрорічильника;
- прокладання додаткової електропроводки;
- ремонт або зміна електропроводки від введення в квартиру;
- установлення освітлювальних приладів.

Оздоблювальні роботи:

- роботи з поліпшення опорядження квартири;
- оштукатурювання стін, стель, укосів;
- фарбування стель, укосів, віконних і дверних коробок;
- фарбування лоджій, балконів зсередини;
- обклеювання стін і стель шпалерами або облицювальною плиткою за погодженням з проектувальником;
- ремонт і облицювання стін ванних кімнат, туалетів, кухонь (тільки за погодженням з проектувальником)
- те саме підлог;
- фарбування опалювальних приладів, труб центрального опалення, водопроводу, каналізації.

Столярні та скляні роботи:

- ремонт і заміна віконних заповнень;
- ремонт і заміна дверних заповнень;

- зміна несправних дверних ручок і замків;
- зміцнення дверних і віконних коробок;
- ремонт конструкцій підлог*;
- ремонт конструкцій перегородок*;
- заміна і ремонт покриттів підлог (дощатих, паркетних, з лінолеуму, плитки та з інших матеріалів);
- циклювання паркетних підлог;
- вставлення скла.

Переобладнання та перепланування:

роботи з переобладнання та перепланування житлових приміщень згідно із затвердженими в установленому порядку проектами.

* Виконуються на підставі письмового дозволу балансоутримувача будинку.

Додаток №3

Повідомлення

про порядок перепланування житлових і нежитлових приміщень

Забудовник ТОВ _____ повідомляє _____ (власник квартири або орендар вбудованого приміщення) про те, що відповідно до Житлового кодексу України перепланування житлового та нежитлового приміщення - це зміна його конфігурації, яка вимагає: виготовлення проекту, узгодження його з забудовником, управлінською організацією.

Всі дозвільні заходи необхідно провести до початку будівельних і оздоблювальних робіт.

До перепланування відносяться:

1. Перенесення та розбирання перегородок;
2. Перенесення й облаштування дверних прорізів;
3. Виготовлення арок;
4. Розширення житлової площі за рахунок допоміжних приміщень;
5. Облаштування нових або переобладнання існуючих тамбурів;
6. Облаштування додаткових кухонь і санвузлів;
7. Засклення балконів і лоджій за погодженням з проектною організацією;
8. Зміна внутрішньоквартирного інженерного обладнання за погодженням з проектною організацією.

У разі порушення процедури виконання перепланування або переобладнання клієнт приймає на себе відповідальність за:

- збиток, заподіяний життю та здоров'ю третіх осіб внаслідок виникнення аварійних ситуацій, викликаних незаконним переплануванням (переобладнанням);
- призупинення пуску газу при виявленні самовільного перепланування;

- неможливість відчуження нерухомого майна, а так само передачу у спадок.

Категорично **забороняється**:

1. Установлення побутових електроплит замість газових плит;
2. Перенесення електричних мереж, нагрівальних, сантехнічних і газових приладів;
3. Облаштування нових і/або переоснащення (ліквідація) існуючих кухонь, туалетів і ванних кімнат;
4. Облаштування нових або ліквідація існуючих вентиляційних каналів.

Представник забудовника _____
(Підпис) (Прізвище, ім'я, по батькові)

Власник приміщення,
орендар _____
(Підпис) (Прізвище, ім'я, по батькові)

Додаток №4

Покрокова процедура узгодження й оформлення документів з перепланування приміщення (квартири)

Крок 1. Звернутися до забудовника й управлінської компанії із заявою про наміри щодо перепланування квартири або вбудованого приміщення. До заяви додаються правостановлюючі документи в копіях на приміщення (наприклад, договір про пайову участь, договір прийому-передачі), свідоцтво про державну реєстрацію права власності на приміщення.

Крок 2. Звернутися в проектну організацію за проектом перепланування.

Крок 3. Узгодити проект з забудовником або управлінською компанією.

Крок 4. Власник квартири або орендар вбудованого приміщення після виконання дій за к.к. 1, 2, 3 своїми силами або шляхом залучення підрядної організації виконує роботи з перепланування відповідно до проекту. Роботи, що зачіпають несучі конструкції будівлі, повинні виконуватися силами спеціалізованих організацій, що мають відповідне право.

Крок 5. Після закінчення робіт з перепланування викликаються фахівці БТІ, які складають технічний план приміщення вже в перепланованому вигляді і видають новий технічний паспорт приміщення.

Крок 6. Для державної реєстрації внесення змін власник приміщення звертається до відповідного відділення Держреєстру речових прав на нерухоме майно України за місцем знаходження приміщення із заявою, з додатком нового технічного паспорта приміщення.