

**УТВЕРЖДЕНО:**

Приказом № п 022/23-04

от 06.02.2023

**Методические указания для проведения первичных и комиссионных осмотров** **при исполнении гарантийных обязательств застройщика**

**С5.1**

(с Изменением 1, утверждённым Приказом № п 022/23-19 от 13.07.2023)

**Екатеринбург,  
 2023 г.**

**Содержание**

[1 Общие положения 3](#_Toc141776976)

[2 Нормативные ссылки 3](#_Toc141776977)

[3 Термины и определения, сокращения 3](#_Toc141776978)

[4 Осмотры по продуванию светопрозрачных конструкций, образованию конденсата, наледи и плесени 4](#_Toc141776979)

[4.1 Общая информация по эксплуатации светопрозрачных конструкций 4](#_Toc141776980)

[4.2 Особенности проведения первичных осмотров светопрозрачных конструкций 6](#_Toc141776981)

[4.3 Особенности проведения комиссионного осмотра светопрозрачных конструкций 7](#_Toc141776982)

[5 Особенности проведения обследования помещений по недостаткам электроснабжения 8](#_Toc141776983)

[6 Осмотры помещений по усадочным и иным трещинам 8](#_Toc141776984)

[6.1 Общая информация по осмотрам помещений по усадочным и иным трещинам 8](#_Toc141776985)

[6.2 Особенности проведения обследования помещений по усадочным и иным трещинам 8](#_Toc141776986)

[7 Особенности проведения обследования санитарно-технических систем в помещениях 9](#_Toc141776987)

[7.1 Неисправность индивидуальных проборов учёта воды 9](#_Toc141776988)

[7.2 Наличие промочек в помещении 9](#_Toc141776989)

[7.3 Недостатки санитарно-технических систем, на которые не распространяется гарантия 10](#_Toc141776990)

[8 Порядок проведения обследования стен, потолка, пола 11](#_Toc141776991)

[9 Порядок проведения обследования системы вентиляции 13](#_Toc141776992)

[Приложение 1 Рекомендации по регулировке светопрозрачных конструкций 14](#_Toc141776993)

[Приложение 2 Рекомендации по соблюдению микроклимата в квартире 15](#_Toc141776994)

[Приложение 3 Рекомендации по подготовке к осмотру с применением тепловизионного оборудования 17](#_Toc141776995)

[Приложение 4 Памятка по устранению недостатков по усадочным и иным трещинам 18](#_Toc141776996)

[Приложение 5 Рекомендации по обеспечению нормальной работы системы вытяжной вентиляции 19](#_Toc141776997)

# **Общие положения**

1. Настоящие методические указания разработаны с целью описания особенностей проведения первичных и/или комиссионных осмотров при исполнении гарантийных обязательств застройщика в соответствии с требованиями [Регламента В5.2](#_Нормативные_ссылки).
2. Настоящие методические указания описывают особенности проведения первичных и/или комиссионных осмотров жилых помещений (квартир), нежилых помещений (паркинги, кладовки, апартаменты), коммерческих помещений (далее все перечисленное - помещения):

* по продуванию светопрозрачных ограничительных конструкций (далее – светопрозрачных конструкций), образованию конденсата, наледи и плесени в помещениях;
* по недостаткам электроснабжения в помещениях;
* по усадочным и иным трещинам в помещениях;
* санитарно-технических систем в помещениях;
* стен, потолка, пола в помещениях.

1. Требования настоящих методических указаний являются обязательными для сотрудников управляющих компаний (далее - УК) при проведения первичных осмотров и носят рекомендательный характер для участников комиссионных осмотров (в соответствии с требованиями [Регламента В5.2](#_Нормативные_ссылки)).

# **Нормативные ссылки**

В настоящих методических указаниях использованы ссылки на следующие документы:

* ГОСТ 30494-2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях;
* ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия;
* СП 60.13330.2020 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха;
* СП 6313330.2018 Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения;
* СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия;
* В5.2 Регламент исполнения гарантийных обязательств застройщика;
* В15.6 Регламент передачи собственникам жилых и нежилых помещений объекта капитального строительства[[1]](#footnote-1).

# **Термины и определения, сокращения**

В настоящих методических указаниях применены термины и определения, данные в [Регламенте В5.2](#_Нормативные_ссылки).

# **Осмотры по продуванию светопрозрачных конструкций, образованию конденсата, наледи и плесени**

## **Общая информация по эксплуатации светопрозрачных конструкций**

1. Разовая бесплатная регулировка светопрозрачных конструкций производится при передаче помещений собственникам. Представитель монтажной организации по установке светопрозрачных конструкций проставляет отметку о проведении первичного обслуживания в каждый паспорт изделия светопрозрачных конструкций с обязательным указанием даты первичного обслуживания, ФИО и подписи мастера, проводившего первичное обслуживание. При отсутствии у собственника паспорта изделия светопрозрачных конструкций или отметки в нем, факт принятия помещения собственником (подписание Акта приема-передачи) подтверждает проведение первичной регулировки.

В дальнейшем собственник помещения должен **самостоятельно производить регулировку светопрозрачных конструкций** в зависимости от сезона (дважды в год – в летний и зимний период), в том числе:

* регулировку оконных конструкций и балконной двери;
* регулировку фурнитуры;
* обработку уплотнительной резины;
* уход за профилем и т.д.

Более подробная информация для собственника приведена:

* в Книге жителя (инструкция по эксплуатации помещения), печатную версию которой выдают под подпись собственникам в момент получения документов в соответствии с [Регламентом В15.](#_Нормативные_ссылки)6, интерактивная версия – размещена в информационной системе управляющей компании, доступной собственникам;
* в Рекомендациях по регулировке светопрозрачных конструкций, которую выдаёт собственнику представитель УК во время первичного осмотра или инженер ПС во время комиссионного осмотра. Рекомендации приведены в [приложении 1](#_Приложение_1_Рекомендации) к настоящим методическим указаниям.

1. Образование конденсата на окнах является следствием нарушения одного или нескольких параметров микроклимата (например, температуры, влажности и скорости движения воздуха и т.д.).

При повышенной разнице температур внутреннего и наружного воздуха и/или при несоблюдении оптимальных допустимых параметров микроклимата происходит смещение точки росы в сторону квартиры. Точка росы – это значение, при котором происходит образование конденсата по причине перепада температур.

Данные изменения могут быть связаны с отсутствием конвекции (теплопередачи) воздуха от включенного радиатора отопления на охлажденные стеклопакеты конструкции; с повышенной влажностью, которая зависит от вентиляции (частоты воздухообмена) в квартире и т.д.

Оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в помещениях жилых зданий приведены в таблице 1. Температура точки росы для различных значений температур и относительной влажности воздуха приведена в таблице 2.

**Проветривание помещений собственниками** в режиме «микропроветривания», «проветривания», «на откид» является одним из важных факторов комфортной эксплуатации светопрозрачных конструкций, что обеспечивает своевременное удаление скопившейся внутри помещения влаги и приток свежего воздуха. Не рекомендуется собственникам самостоятельно производить демонтаж приточных клапанов, установленных застройщиком на оконные блоки.

1. **В холодный период года оптимальная температура воздуха в жилых помещениях 21-22°С, оптимальная относительная влажность воздуха – 30-45 %.**

В случае обнаружения на осмотре отклонений от параметров микроклимата, необходимо официально сообщить собственнику о соблюдении правил эксплуатации светопрозрачных конструкций, важности обеспечения оптимальных параметров микроклимата, которые установлены в ГОСТ 30494.

Рекомендации по соблюдению микроклимата в помещении выдаёт собственнику представитель УК во время первичного осмотра или инженер ПС во время комиссионного осмотра. Рекомендации приведены в [приложении 2](#_Приложение_2_Рекомендации) к настоящим методическим указаниям.

Таблица 1 - Оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в помещениях жилых зданий в соответствии с ГОСТ 30494.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Период года | Наименование помещения | Температура воздуха, °С | | Результирующая температура, °С | | Относительная влажность, % | | Скорость движения воздуха, м/с | |
| опти мальная | допус-тимая | опти-мальная | допус- тимая | опти- мальная | допусти-мая, не более | опти- мальная, не более | допус- тимая, не более |
| Холодный | Жилая комната | 20 - 22 | 18 - 24 | 19 - 20 | 17 - 23 | 45 - 30 | 60 | 0,15 | 0,2 |
| Жилая комната в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31 °C и ниже | 21 - 23 | 20 - 24 | 20 - 22 | 19 - 23 | 45 - 30 | 60 | 0,15 | 0,2 |
| Кухня | 19 - 21 | 18 - 26 | 18 - 20 | 17 - 25 | Не норми-руется | Не норми-руется | 0,15 | 0,2 |
| Туалет | 19 - 21 | 18 - 26 | 18 - 20 | 17 - 25 | Не норми-руется | Не норми-руется | 0,15 | 0,2 |
| Ванная, совме-щенный санузел | 24 - 26 | 18 - 26 | 23 - 27 | 17 - 26 | Не норми-руется | Не норми-руется | 0,15 | 0,2 |
| Помещения для отдыха и учеб-ных занятий | 20 - 22 | 18 - 24 | 19 - 21 | 17 - 23 | 45 - 30 | 60 | 0,15 | 0,2 |
| Теплый | Межквартирный коридор | 18 - 20 | 16 - 22 | 17 - 19 | 15 - 21 | 45 - 30 | 60 | Не норми-руется | Не норми-руется |

Таблица 2 - Температура точки росы для различных температур и относительной влажности воздуха (справочная информация) в соответствии с ГОСТ 30494.

| , °C | Относительная влажность воздуха , % | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 30 | 35 | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70 | 80 | 90 |
| 10 | -6,0 | -4,2 | -2,62 | -1,22 | 0,08 | 1,39 | 2,60 | 3,72 | 4,78 | 6,71 | 8,44 |
| 11 | -5,2 | -3,4 | -1,83 | -0,42 | 0,98 | 1,32 | 3,54 | 4,68 | 5,74 | 7,68 | 9,43 |
| 12 | -4,5 | -2,6 | -1,04 | 0,44 | 1,90 | 3,25 | 4,48 | 5,63 | 6,70 | 8,65 | 10,42 |
| 13 | -3,7 | -1,9 | -0,25 | 1,35 | 2,82 | 4,18 | 5,42 | 6,58 | 7,66 | 9,62 | 11,41 |
| 14 | -2,9 | -1,0 | 0,63 | 2,26 | 3,76 | 5,11 | 6,36 | 7,53 | 8,62 | 10,59 | 12,40 |
| 15 | -2,2 | -0,3 | 1,51 | 3,17 | 4,68 | 6,04 | 7,30 | 8,48 | 9,58 | 11,59 | 13,38 |
| 16 | -1,4 | 0,5 | 2,41 | 4,08 | 5,60 | 6,97 | 8,24 | 9,43 | 10,54 | 12,56 | 14,36 |
| 17 | -0,6 | 1,4 | 3,31 | 4,99 | 6,52 | 7,90 | 9,18 | 10,37 | 11,50 | 13,53 | 15,36 |
| 18 | 0,2 | 2,3 | 4,20 | 5,90 | 7,44 | 8,83 | 10,12 | 11,32 | 12,46 | 14,50 | 16,34 |
| 19 | 1,0 | 3,2 | 5,09 | 6,81 | 8,36 | 9,76 | 11,06 | 12,27 | 13,42 | 15,47 | 17,32 |
| 20 | 1,9 | 4,1 | 6,00 | 7,72 | 9,28 | 10,69 | 12,00 | 13,22 | 14,38 | 16,44 | 18,32 |
| 21 | 2,8 | 5,0 | 6,90 | 8,62 | 10,20 | 11,62 | 12,94 | 14,17 | 15,33 | 17,41 | 19,30 |
| 22 | 3,6 | 5,9 | 7,69 | 9,52 | 11,12 | 12,55 | 13,88 | 15,12 | 16,28 | 18,38 | 20,30 |
| 23 | 4,5 | 6,7 | 8,68 | 10,43 | 12,03 | 13,48 | 14,82 | 16,07 | 17,23 | 19,38 | 21,28 |
| 24 | 5,4 | 7,6 | 9,57 | 11,34 | 12,94 | 14,41 | 15,76 | 17,02 | 18,19 | 20,35 | 22,26 |
| 25 | 6,2 | 8,5 | 10,46 | 12,75 | 13,86 | 15,34 | 16,70 | 17,97 | 19,15 | 21,32 | 23,24 |
| 26 | 7,1 | 9,4 | 11,35 | 13,15 | 14,78 | 16,27 | 17,64 | 18,95 | 20,11 | 22,29 | 24,22 |
| 27 | 8,0 | 10,2 | 12,24 | 14,05 | 15,70 | 17,19 | 18,57 | 19,87 | 21,06 | 23,26 | 25,22 |
| 28 | 8,8 | 11,1 | 13,13 | 14,95 | 16,61 | 18,11 | 19,50 | 20,81 | 22,01 | 24,23 | 26,20 |
| 29 | 9,7 | 12,0 | 14,02 | 15,86 | 17,52 | 19,04 | 20,44 | 21,75 | 22,96 | 25,20 | 27,20 |
| 30 | 10,5 | 12,9 | 14,92 | 16,77 | 18,44 | 19,97 | 21,38 | 22,69 | 23,92 | 26,17 | 28,18 |
| Примечание: Диапазон допустимых параметров для жилых помещений выделен желтым цветом. | | | | | | | | | | | | |

## **Особенности проведения первичных осмотров светопрозрачных конструкций**

* + 1. Представитель УК при проведении первичного осмотра:
* уточняет информацию о проведении планового обслуживания светопрозрачных конструкций собственником;
* проводит обследование помещения и формирует [Акт первичного осмотра](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%B8/%D0%90%D0%BA%D1%82%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2.%20%D0%BE%D1%81%D0%BC%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B0_%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0.docx) в соответствии с формой приложения 5.1 [Регламента В5.2](#_Нормативные_ссылки).
  + 1. В случае, если собственником НЕ проведено плановое обслуживание конструкций, представитель УК дополнительно в [Акте первичного осмотра](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%B8/%D0%90%D0%BA%D1%82%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2.%20%D0%BE%D1%81%D0%BC%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B0_%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0.docx) фиксирует информацию:
* о необходимости проведения планового обслуживания конструкций с привлечением подрядной организации и отметку о выдаче Рекомендаций по регулировке светопрозрачных конструкций ([приложение 1](#_Приложение_1_Рекомендации)) и Рекомендаций по соблюдению микроклимата в помещении ([приложение 2](#_Приложение_2_Рекомендации));
* о том, что в случае появления повторных недостатков после проведения планового обслуживания, необходимо повторное обращение с заявлением о недостатках на имя застройщика.
  + 1. В случае, если собственником было проведено плановое обслуживание конструкций, представитель УК дополнительно в [Акте первичного осмотра](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%B8/%D0%90%D0%BA%D1%82%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2.%20%D0%BE%D1%81%D0%BC%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B0_%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0.docx) фиксирует:
* информацию о проведении планового обслуживания (дата проведения и наименование организации, проводившей работы);
* отметку о выдаче Рекомендаций по подготовке к комиссионному осмотру с применением тепловизионного оборудования. Рекомендации приведены в   
  [приложении 3](#_Приложение_3_Рекомендации) настоящих методических указаний.
  + 1. В случае, если назначен комиссионный осмотр с применением тепловизионного оборудования без проведения первичного осмотра, представитель УК ОБЯЗАТЕЛЬНО при информировании собственника по телефону о дате проведения осмотра о необходимости проведении подготовительных мероприятий: ЗАПРЕЩАЕТСЯ открывать окна (в том числе на микропроветривание) не менее чем за 12 часов до осмотра (все окна должны быть закрыты в максимально плотное положение фурнитуры).

## **Особенности проведения комиссионного осмотра светопрозрачных конструкций**

* + - * 1. Инженер ПС при проведении комиссионного осмотра:
* уточняет информацию о проведении планового обслуживания светопрозрачных конструкций собственником;
* проводит обследование помещения и формирует [Акт комиссионного осмотра](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%B8/%D0%90%D0%9A%D0%9E) в соответствии с формой приложения 8 [Регламента В5.2](#_Нормативные_ссылки). Акт подписывают все участники осмотра.
  + - * 1. При обследовании помещения необходимо произвести дополнительную оценку следующих параметров:
* наличия посторонних предметов на подоконниках, препятствующих конвекции воздуха;
* работоспособности системы приточно-вытяжной вентиляции (при открытых и закрытых окнах), а также вмешательства в проектную систему вентиляции (устройство принудительной вентиляции);
* наличия приточных клапанов на створках окон, с указанием по помещениям; наличие приточных клапанов в стенах;
* герметичности оконных створок (по периметру), по стыкам откосов, подоконной доски и рамы;
* минимальной температуры внутренней поверхности непрозрачных элементов вертикальных светопрозрачных конструкций, в том числе оконных откосов и углов.

# **Особенности проведения** **обследования помещений по недостаткам электроснабжения**

* + - * 1. При проведении первичных/ комиссионных обследований помещений по недостаткам электроснабжения ответственные лица в [Акте первичного осмотра](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%B8/%D0%90%D0%BA%D1%82%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2.%20%D0%BE%D1%81%D0%BC%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B0_%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0.docx)/ [Акте комиссионного осмотра](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%B8/%D0%90%D0%9A%D0%9E) должны указать конкретную причину возникновения дефекта:
* короткое замыкание, обрыв линии скрытой электропроводки (указать группу: розетки, освещение, плита);
* недостаточное сопротивление изоляции скрытой электропроводки (указать группу: розетки, освещение, плита);
* неисправность автоматического выключателя, устройства защитного отключения (УЗО) с указанием характеристик;
* неисправность прибора учета электрической энергии.
  + - * 1. При неисправности прибора учета электрической энергии обязательно приложить к Акту осмотра фото паспорта счетчика.

# **Осмотры помещений по усадочным и иным трещинам**

## **Общая информация по осмотрам помещений по усадочным и иным трещинам**

* + - * 1. Неравномерные осадки фундаментов приводят к изменению напряженно-деформированного состояния надземных конструкций здания, к повреждению стен и к появлению трещин. Трещины в стенах могут появляться и от других причин, не зависящих от состояния оснований и фундаментов.
        2. Классификация повреждений по:
        + причинам повреждений: деформационные, конструктивные, температурные, усадочные, по причинам износа (выветривания);
        + видам разрушения: раздавливание, разрыв, срез;
        + направлению повреждений: вертикальные, горизонтальные, наклонные;
        + очертанию повреждений: прямолинейные, криволинейные, замкнутые (не доходящие до края стены);
        + глубине повреждений: поверхностные, сквозные;
        + степени опасности повреждений: опасные, не опасные;
        + динамике: стабилизированные, не стабилизированные;
        + величине раскрытия повреждений: волосяные – до 0,1 мм, мелкие – до   
          0,3 мм, развитые 0,3–0,5 мм, большие – до 1 мм и более.
        1. Минимальный объем работ по устранению недостатков застройщиком по усадочным и иным трещинам - «10 погонных метров для трещин и 1 м2 для отслоений».

## **Особенности проведения обследования помещений по усадочным и иным трещинам**

* + - * 1. При первичном/ комиссионном осмотре помещения по обращениям на предмет усадочных (иных) трещин, необходимо оценить и дополнительно указать в [Акте первичного осмотра](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%B8/%D0%90%D0%BA%D1%82%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2.%20%D0%BE%D1%81%D0%BC%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B0_%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0.docx)/ [Акте комиссионного осмотра](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%B8/%D0%90%D0%9A%D0%9E) следующую информацию:
* производились ли работы по переустройству помещения;
* сохранена ли отделка от застройщика;
* описание трещины: ее раскрытие и направление (диагональная, вертикальная, горизонтальная, волосяная или ширину раскрытия); место образования; продуваемая или нет (если наружная стена);
* объемы работ по устранению заявленных недостатков.
  + - * 1. В случае, если объем работ ниже минимального, ответственное лицо за проведение осмотра:
* информирует собственника о необходимости повторного обращения с заявлением о недостатке после увеличения объемов повреждений, либо по истечению усадочного периода;
* выдаёт Памятку по устранению недостатков по усадочным и иным трещинам ([приложение 4](#_Приложение_4_Памятка)).
* в Акте дополнительно проставляет отметку о выдаче Памятки и фиксирует информацию о том, что собственник проинформирован о необходимости повторного обращения о недостатке после увеличения объемов повреждений (не менее 10 погонных метров для трещин и 1 м2 для отслоений) или по истечению усадочного периода (3 года с момента ввода объекта в эксплуатацию).

# **Особенности проведения обследования санитарно-технических систем в помещениях**

## **Неисправность индивидуальных проборов учёта воды**

При регистрации обращения о неисправности приборов учета воды представитель УК дополнительно прикладывает фото паспорта счетчика к [Акту первичного осмотра.](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%B8/%D0%90%D0%BA%D1%82%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2.%20%D0%BE%D1%81%D0%BC%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B0_%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0.docx)

## **Наличие промочек в помещении**

1. При поступлении обращения по обнаружению промочек (в том числе аварийных заявок), представитель УК проводит первичное обследование помещения с составлением [Акта первичного осмотра по факту обнаружения промочки](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%B8/%D0%90%D0%BA%D1%82%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2.%20%D0%BE%D1%81%D0%BC%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B0%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D1%87%D0%BA%D0%B8_%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0.docx) (далее – Акт первичного осмотра) в соответствии с формой приложения 5.2 [Регламента В5.2](#_Нормативные_ссылки). Дополнительно к Акту первичного осмотра прикладывает фото места промочки и Акт опрессовки систем (в случае отсутствия подтверждения того, что дефект эксплуатационный).
2. Представитель УК проводит осмотр помещений для выяснения причины промочки:
   1. Если промочка проходит **по низу стены**, необходимо максимально точно указать в Акте ближайшие к месту промочки коммуникации и помещения:

* при наличии промочки в комнатах, предположительной причиной будет являться не герметичность системы отопления (в данном случае обязательно проведение опрессовки силами УК с оформлением Акта опрессовки системы отопления);
* при наличии промочки в санузлах, предположительной причиной будет являться эксплуатационный дефект или не герметичность системы ХВС и/или ГВС. Необходимо внимательно осмотреть сантехнику на предмет не герметичности соединений и примыканий, указать в [Акте первичного осмотра](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%B8/%D0%90%D0%BA%D1%82%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2.%20%D0%BE%D1%81%D0%BC%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B0%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D1%87%D0%BA%D0%B8_%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0.docx) обнаруженные лужи, следы подтёков либо их отсутствие. Если предположительной причиной промочки является не герметичность системы ХВС и/или ГВС - обязательно проведение опрессовки силами УК с оформлением Акта опрессовки системы ХВС и/или ГВС. Если причиной является эксплуатационный дефект (намокание произошло по вине собственника) - опрессовка не требуется;
* при наличии промочки в прихожей и частичной промочки в остальных помещениях, необходимо провести опрессовку ХВС, ГВС и системы отопления.

Во всех случаях, при появлении промочки по низу стен, необходимо провести осмотр коллекторного шкафа в МОП на герметичность резьбовых соединений, указать результаты осмотра в Акте первичного осмотра.

* 1. Если промочка проходит **по верху стены,** необходимо провести:
* осмотр помещения заявителя, с оформлением [Акта первичного осмотра](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%B8/%D0%90%D0%BA%D1%82%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2.%20%D0%BE%D1%81%D0%BC%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B0%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D1%87%D0%BA%D0%B8_%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0.docx) (указать объемы повреждений);
* осмотр всех помещений со следами промочки, расположенных выше, согласно п.1 с оформлением [Акта первичного осмотра](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%B8/%D0%90%D0%BA%D1%82%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2.%20%D0%BE%D1%81%D0%BC%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B0%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D1%87%D0%BA%D0%B8_%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0.docx) на каждое помещение.

Если квартира находится на последнем этаже, необходимо провести осмотр чердака и/или кровли с оформлением [Акта первичного осмотра](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%B8/%D0%90%D0%BA%D1%82%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2.%20%D0%BE%D1%81%D0%BC%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B0%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D1%87%D0%BA%D0%B8_%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0.docx).

1. Во всех спорных случаях необходимо силами УК провести опрессовку системы ХВС, ГВС и системы отопления с оформлением Акта опрессовки систем.

## **Недостатки** **санитарно-технических систем, на которые не** **распространяется гарантия**

1. Недостатки санитарно-технических систем, на которые не распространяется гарантия, приведены в таблице 3.

Таблица 3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование элемента системы** | | **Недостатки** | **Дополнительная информация** |
| 1 | Резьбовые соединения | все виды резьбовых соединений, накидные гайки, гайки на штуцерах водо- и теплосчетчиков, накидные гайки на узлах присоединения радиаторов и т.д. | Раскручивание резьбовых соединений | Эксплуатация резьбовых соединений приводит к их раскручиванию (например, при работающей системе происходят гидроудары, расширение трубопроводов происходит при изменении температуры воды). Резьбовые соединения требуют периодического осмотра и при необходимости протягивания или перепаковки. Данные работы относятся к работам в период эксплуатации. |
| 2 | Резиновые уплотнения | все виды прокладок, манжет и т.д. | Рассыхание и растрескивание резиновых уплотнений | Рассыхание и растрескивание резиновых уплотнений, возникшие в процессе эксплуатации, не являются гарантийными случаями |
| 3 | Санитарной фаянс и радиаторы | | Сколы, царапины, вмятины | Механические повреждения элементов системы, возникшие после передачи УК или собственнику, являются эксплуатационными дефектами |
| 4 | Термоклапаны под термоголовку на радиаторах | | Клапан не работает | Основной причиной выхода из строя клапана является попадание внутрь грязи. При проведении первичного осмотра представитель УК исключает наличие грязи под клапаном и фиксирует результаты осмотра в [Акте первичного осмотра](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%B8/%D0%90%D0%BA%D1%82%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2.%20%D0%BE%D1%81%D0%BC%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B0_%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0.docx). |

1. При поступлении заявки от собственников по вышеуказанным недостаткам, сотрудник УК даёт разъяснения в соответствии с таблицей 3.

# **Порядок проведения обследования стен, потолка, пола**

* 1. При проведении первичного/ комиссионного осмотра стен, потолка, пола необходимо руководствоваться таблицей 4.

Таблица 4 – Контролируемые параметры и нормы отклонения при проведении обследования стен, потолка, пола.

| Контролируемый параметр | | Допустимая норма отклонения | Метод | Нормативный документ |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***СТЕНЫ*** | | | | |
| Улучшенная штукатурка | Предельное отклонение неровности поверхности от вертикали не более 2 мм на 1м, но не более 10 мм на всю высоту помещения | 4 мм на двухметровую рейку | Контроль двухметровой рейкой или правилом, не менее пяти измерений на каждые 50 м2 | СП 71.13330.2017 таблица 7.4 |
| Улучшенная штукатурка | Неровности плавного очертания | Не более 2шт., глубиной 3 мм | Лекало | СП 71.13330.2017 таблица 7.4 |
| Обои | Категория качества поверхности К2.  Для нанесения структурных красок и покрытий, для приклейки тяжелых обоев | **Допускается** наличие царапин, раковин, задиров глубиной не более 1 мм (сплошной визуальный осмотр). Тени от бокового света допускаются (контроль проводят при необходимости доведения качества поверхности до категории К3) | Визуальный осмотр | СП 71.13330.2017 таблица 7.5 |
| Обои | Поверхности, оклеенные обоями | **Не допускается** воздушные пузыри, замятины, пятна и другие загрязнения, а также доклейки и отслоения | Визуальный осмотр | СП 71.13330.2017 пункт 7.6.15 |
| Окрашенные стены | Поверхности, окрашенные водоэмульсионными красками | Отличия по цвету – допускаются в пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя; полосы, пятна, подтеки, брызги - не допускаются; меление поверхности – не допускается; исправления, выделяющиеся на общем фоне - не допускаются. | Визуальный осмотр | СП 71.13330.2017 таблица 7.7 |
| Оконные и дверные откосы при улучшенной штукатурке | Отклонение от вертикали и горизонтали | На площади 4 м2 не более 4 мм на 1 м, но не более 10 мм на весь элемент | двухметровая рейка или правило, не менее пяти измерений на каждые 50 м2 | СП 71.13330.2017 таблица 7.4 |
| Окна | Отклонение от вертикали и горизонтали | Отклонение от вертикали и горизонтали сторон коробок смонтированных изделий не должны превышать 1,5 мм на 1 м длины, но не более 3 мм на высоту изделия. Расстояние между крепежными элементами при монтаже изделий белого цвета с профилями, усиленными стальными вкладышами, не должно превышать 700 мм, в других случаях - не более 600 мм | Уровень, рулетка | ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей» в Приложении Г |
| ***ПОТОЛОК*** | | | | |
| Отклонение поверхности потолка (перетирка) | Отклонение горизонтальных плоскостей на весь выверяемый участок | 20 мм на площадь этажа | Измерительный, не менее 5 измерений на каждые 50 м длины и каждые 150 м поверхности конструкций | СП 70.13330.2017 таблица 5.12 |
| Окрашенная поверхность | Поверхности, окрашенные водоэмульсионными красками | Отличие по цвету; Полосы, пятна, подтеки, брызги; Меление поверхности; Исправления, выделяющиеся на общем фоне **не допускаются** | Визуальный осмотр | СП 71.13330.2017 таблица 7.7 |
| ***ПОЛ*** | | | | |
| Отклонения поверхности готового покрытия пола от плоскости | - поливинилацетатных, дощатых, паркетных покрытий и покрытий из линолеума, рулонных на основе синтетических волокон из поливинилхлоридных и сверхтвердых древесноволокнистых плит | Не более 2 мм | 2 м рейка | СП 71.13330.2017  таблица 8.15 |
| Отклонения от заданного уклона покрытий пола | Не более 0,2% соответствующего размера помещения, но не более 10 мм | Измерительный, не менее пяти измерений | СП 71.13330.2017  таблица 8.15 |
| Зазоры и щели между плинтусами и покрытием пола или стенами (перегородками), между смежными кромками полотнищ линолеума, ковров, рулонных материалов и плиток | Не допускаются | Измерительный, не менее пяти измерений на каждые 50-70 м2 поверхности покрытия или в одном помещении меньшей площади | СП 71.13330.2017  таблица 8.15 |
| Поверхности покрытия не должны иметь выбоин, трещин, волн, вздутий, приподнятых кромок. Цвет покрытия должен соответствовать проектному | Не допускается | Измерительный, не менее пяти измерений на каждые 50-70 м2 поверхности покрытия или в одном помещении меньшей площади | СП 71.13330.2017  таблица 8.15 |

* 1. При заполнении [Акта первичного осмотра](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%B8/%D0%90%D0%BA%D1%82%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2.%20%D0%BE%D1%81%D0%BC%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B0_%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0.docx)/ [Акта комиссионного осмотра](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%B8/%D0%90%D0%9A%D0%9E) после фиксации отклонений и неровностей необходимо указать, что замеры произведены без демонтажа отделочного слоя.

# **Порядок проведения обследования системы вентиляции**

При проведении первичных/ комиссионных обследований систем вентиляции ответственные лица составляют [Акт первичного осмотра/ Акт комиссионного осмотра](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D1%8B%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%82%D0%B8/%D0%90%D0%9A%D0%9E/%D0%90%D0%9A%D0%9E%20%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B8%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D1%8F_%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0.docx), в котором дополнительно делают отметку о выдаче Рекомендации по обеспечению нормальной работы системы вытяжной вентиляции.

Рекомендации приведены в [приложении 5](#_Приложение_5_Рекомендации) к настоящим методическим указаниям.

# **Приложение 1 [Рекомендации по регулировке светопрозрачных конструкций](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%9F%D0%B0%D0%BC%D1%8F%D1%82%D0%BA%D0%B8%20%D0%B8%D0%B7%20%D0%9C%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D0%BA%D0%B8/%D0%A0%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B4.%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BC.docx)**

Согласно инструкции по эксплуатации помещения (Книга жителя~~)~~: «при передаче квартиры в собственность производится окончательная регулировка створок, балконной двери и механизмов запирания. Последующие регулировки выполняются собственником самостоятельно, путём заключения договора с организацией, имеющей разрешение на выполнение данных работ».

Надлежащая эксплуатация оконных конструкций включает в себя:

- сезонные регулировки;

- клининг;

- смазку фурнитуры;

- смазку резинок и т.д.

После принятия помещения без замечаний к окнам, все последующие дефекты оконных конструкций рассматриваются только при наличии у собственника доказательств проведения их технического обслуживания (в том числе сезонных регулировок).

Таким образом, собственникам рекомендуется самостоятельно производить техническое обслуживание светопрозрачных конструкций (в том числе сезонные регулировки силами специализированных организаций).

Если недостатки светопрозрачных конструкций не связанны с регулировкой, собственник, может обратиться в управляющую компанию/ к застройщику с заявлением об устранении недостатков, но уже с Актом выполненных работ, подтверждающим выполнение сезонной регулировки (обслуживания) и/или с отметкой о проведении сервисного обслуживания в паспорте изделия светопрозрачных конструкций.

# **Приложение 2** [**Рекомендации по соблюдению микроклимата в квартире**](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%9F%D0%B0%D0%BC%D1%8F%D1%82%D0%BA%D0%B8%20%D0%B8%D0%B7%20%D0%9C%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D0%BA%D0%B8/%D0%A0%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B4.%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%BC%D0%B8%D0%BA%D1%80%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B8%D0%BC%D0%B0%D1%82%D1%83.docx)

1. Причиной образования конденсата на окнах из ПВХ профилей чаще всего является повышенная влажность воздуха. Строительные конструкции по завершению строительных работ удерживают в себе избыточную влагу до 2-х лет. В этот период особенно важно собственнику поддерживать оптимальные параметры микроклимата, предусмотренные ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещении». Оптимальной температурой воздуха в помещении является от 20 оС до 22оС, влажность от 30% до 45%. Для устранения конденсата в большинстве случаев достаточно регулярно проветривать квартиру и следить за параметрами температурно-влажностного режима.

Так же при появлении конденсата рекомендуется не отключать радиаторы отопления и не перекрывать конвекцию воздуха между радиатором и оконной конструкцией.

1. Работа вентиляционной системы в квартире: система вентиляции внутри квартир Вашего дома – приточно-вытяжная с естественным побуждением. Приток воздуха в квартиру осуществляется через открытые окна или открытую входную дверь, а также при помощи вентиляционных клапанов (при их наличии) в оконных блоках жилых комнат. Удаление воздуха из квартиры осуществляется через вентиляционные вытяжные отверстия, расположенные в кухнях, санузлах и ванных комнатах, по сборным вентиляционным каналам, с последующим удалением на технический этаж через вытяжные шахты.

Для нормальной работы системы вытяжной вентиляции необходимо обеспечение поступления приточного воздуха в квартиру, для этого рекомендуется периодически проветривать помещения, открывая окна (режим «микропроветривания»).

**Вытяжка из квартир не осуществляется при закрытых окнах, входной двери и закрытых вентиляционных клапанах!**

В случае установки дверей в ванных комнатах и туалетах с звукоизолирующим уплотнителем, для обеспечения нормальной работы системы вентиляции при закрытых дверях необходимо предусматривать перфорацию (наличие перетекающих отверстий) в полотне двери для обеспечения поступления приточного воздуха.

1. Герметичность профилей ПВХ достигается за счет плотного прилегания уплотнительной резины к раме. В виду конструктивных особенностей уплотнительная резина не достигает своих полноценных эластичных свойств в местах ее поворота (на углах ПВХ конструкций), а также в месте крепления петель-створок. В данных местах возможно поступление воздуха с улицы, а при наиболее пониженной температуре воздуха может образовываться наледь. Для нормальной работы резинового уплотнителя, т.е. сохранения эластичности и способности надежно защищать Ваше жилье от сквозняков и влаги, необходимо 2 раза в год очищать их от грязи и обрабатывать специальным средством «Силикон-спрей - средство для ухода за резиновыми уплотнителями». На летний период фурнитуру окна необходимо переводить в «летний режим», для того чтобы резина не находилась в сильно поджатом состоянии, так как при высокой температуре резина подвержена высыханию и в дальнейшем потере своих эксплуатационных свойств. На зимний период фурнитуру окна необходимо переводить в «зимний режим» для обеспечения наиболее плотного прижима и исключения инфильтрации холодного воздуха через створки.

При соблюдении вышеприведенных рекомендаций и оптимальных параметров микроклимата в своей квартире, вы исключите образование конденсата на оконных конструкциях, и как следствие, намокание оконных откосов и появление плесени.

# **Приложение 3** [**Рекомендации по подготовке к осмотру с применением тепловизионного оборудования**](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%9F%D0%B0%D0%BC%D1%8F%D1%82%D0%BA%D0%B8%20%D0%B8%D0%B7%20%D0%9C%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D0%BA%D0%B8/%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%D0%BA%20%D1%82%D0%B5%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%B7.%20%D0%BE%D0%B1%D1%81%D0%BB..docx)

В целях установления причин промерзания и продувания окон/ стен в жилом помещении производится осмотр с применением тепловизионного оборудования.

1. Тепловизионный осмотр оконных конструкций производится при наличии подтверждения выполнения собственником технического обслуживания оконных конструкций - выполнение регулировки в «зимний режим».

2. Тепловизионный осмотр оконных конструкций/ стен производится при температуре наружного воздуха не выше минус 10° С.

**Перед проведением осмотра с применением тепловизионного оборудования ЗАПРЕЩАЕТСЯ открывать окна (в том числе на микропроветривание) не менее чем за 12 часов до осмотра (все окна должны быть закрыты в максимально плотное положение фурнитуры).**

# **Приложение 4** [**Памятка по устранению недостатков по усадочным и иным трещинам**](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%9F%D0%B0%D0%BC%D1%8F%D1%82%D0%BA%D0%B8%20%D0%B8%D0%B7%20%D0%9C%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D0%BA%D0%B8/%D0%9F%D0%B0%D0%BC%D1%8F%D1%82%D0%BA%D0%B0%20%D0%BF%D0%BE%20%D1%82%D1%80%D0%B5%D1%89%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D0%BC.docx)

Появление трещин в конструкции дома обусловлено усадочными процессами, проходящими во вновь возведённых зданиях, в период 3 – 4 года после возведения. Трещины носят усадочный характер, не являются силовыми и не могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкции или здания.

Согласно п.8.2.6 СП 6313330.2018 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения» – предельно допустимая ширина раскрытия трещин при продолжительном раскрытии трещин составляет 0,3 мм. Под продолжительным раскрытием трещин понимается их раскрытие при совместном действии постоянных и длительных нагрузок.

Образование усадочных трещин на отделочных слоях чаще всего происходит в местах сопряжения разнородных материалов, по вентиляционным каналам в санузлах, на кухне и на перегородках. Целесообразным является устранение трещины по истечении периода усадки дома – 3 года путем расшивки и заполнения раствором.

В рамках гарантийных обязательств застройщик проводит обследование трещин во вновь возведённых зданиях по обращениям собственников и устраняет усадочные трещины по истечении 3 лет. Волосяные усадочные трещины раскрытием менее 0,3 мм устраняются собственниками последующими ремонтами.

# **Приложение 5** **[Рекомендации по обеспечению нормальной работы системы вытяжной вентиляции](https://life.atomsk.ru/ReglamentsFiles/%D0%9F%D0%B0%D0%BC%D1%8F%D1%82%D0%BA%D0%B8%20%D0%B8%D0%B7%20%D0%9C%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D0%BA%D0%B8/%D0%A0%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B4.%20%D0%BF%D0%BE%20%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B8%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%B8.docx)**

Для нормальной работы системы вытяжной вентиляции необходимо обеспечение поступления приточного воздуха в квартиру, для этого рекомендуется периодически проветривать помещения, открывая окна (режим «микропроветривания»).

**Вытяжка из квартир НЕ осуществляется при закрытых окнах, входной двери и закрытых вентиляционных клапанах!**

В случае установки дверей в ванных комнатах и туалетах с звукоизолирующим уплотнителем, для обеспечения нормальной работы системы вентиляции при закрытых дверях необходимо предусматривать перфорацию (наличие перетекающих отверстий) в полотне двери для обеспечения поступления приточного воздуха.

Причинами появления неприятных запахов в помещениях также может быть неисправность сантехнических приборов: запахи могут возникать по причине отсутствия сифона и гидрозатвора в подключении сантехнических приборов (раковина, ванная, унитаз) к трубопроводу. Сифон - техническое устройство, позволяющее подключить санитарный прибор или приемник сточных вод (производственных стоков) к системе канализации, в конструкции которого может быть использован гидрозатвор (водяная пробка) - запах запирающее устройство гидравлического действия, или иной принцип защиты от канализационных газов, например, «сухой» сифон и т.п.

**При появлении неприятного запаха необходимо проверить исправность сантехнических приборов.**

Если при вышеуказанных рекомендациях проблемы работы вентиляции сохраняются, определять причину недостатка необходимо при температуре наружного воздуха не выше 5°С (п.7.1.12 СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»). Естественная вытяжная вентиляция для жилых, общественных, административных и бытовых помещений рассчитывается на разность плотностей наружного воздуха при температуре 5°С и внутреннего воздуха при нормируемой температуре в холодный период года).

1. Настоящий документ на момент утверждения С5.1 «Методических указания для проведения первичных и комиссионных осмотров при исполнении гарантийных обязательств застройщика» находится на этапе разработки. [↑](#footnote-ref-1)