

ОАО «МОЗЫРСКИЙ  
ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ  
КОМБИНАТ»

# ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ ВОЗВЕДЕННЫХ ОАО «МОЗЫРСКИМ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫМ КОМБИНАТОМ»



МОЗЫРЬ, 2026 г.

ОАО «МОЗЫРСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ»

Инструкция по эксплуатации жилых домов разработана в соответствии с Жилищным Кодексом Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. № 428-З, Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 мая 2013 г. № 399 «О правилах пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений», и другими техническими нормативными правовыми актами Республики Беларусь. Настоящие правила являются обязательными для соблюдения в процессе эксплуатации жилых и нежилых помещений жилых зданий собственниками данных объектов и иными гражданами, проживающими в данных объектах или находящимися в них.

**Граждане и организации в области жилищных отношений обязаны:** использовать жилые, подсобные и вспомогательные помещения и находящееся в них оборудование в соответствии с назначением; соблюдать установленные для проживания санитарные и технические требования, природоохранные требования, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений и иные требования, установленные законодательством.

Гарантия на объекты (или части/составные элементы/элементы отделки квартиры и т.п. - далее объекты), а также на работы, выполненные на объекте, действуют только при условии соблюдения данных правил, закрепленных в данной инструкции и действующих технических нормативных правовых актов Республики Беларусь. **Гарантийные обязательства не действуют и не распространяются на объекты:**

-при невыполнении жильцом, пользователем, собственником, третьим лицом, организацией (далее жилец)- правил, указанных в настоящей памятке, и (или) нарушении жильцом правил, указанных в настоящей памятке;

-при самостоятельном ремонте и вмешательстве жильца, за исключением случаев, оговоренных в настоящей памятке;

-при механическом, термическом, химическом и иных повреждениях объекта жильцом;

-при нарушении жильцом требований технических нормативных правовых актов Республики Беларусь, проектной документации, а также иных норм и правил в области эксплуатации объекта;

-при ненадлежащем выполнении строительно-ремонтных работ и иных работ на объекте (в квартире, помещении, доме), выполненных жильцом или привлеченными им лицами;

-при наличии повреждений, вызванных и/или преждевременного износа вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием и иными элементами объекта, ненадлежащим образом выполненных сервисных или ремонтных работ;

-при возникновении повреждений, вызванных неправильной эксплуатацией вентиляции (например, заклеивание вентиляционных решеток, установкой дополнительных принудительных вентиляционных устройств, устройство кухонной вытяжки в вентиляционное отверстие, демонтаж вентиляционных блоков и т.п.);

-при наличии дефектов, не являющихся скрытыми (устранение таких дефектов осуществляется за счет средств жильца, так как они могли возникнуть в процессе эксплуатации);

-в случае возникновения усадочных трещин, а также при возникновении зазоров на стыках панелей вследствие температурных деформаций и усадочных явлений.

ОАО «Мозырский домостроительный комбинат» вправе в одностороннем порядке (без согласия и уведомления жильца) вносить изменения и/или дополнения в настоящую памятку, в том числе путем дополнения памятки новыми правилами. С актуальным текстом памятки для жильца можно ознакомиться на сайте <https://mozdsk.by/flats.php>. Жилец обязуется самостоятельно и постоянно отслеживать изменения и /или дополнения в настоящую памятку на сайте <https://mozdsk.by/flats.php>.

При отчуждении объекта недвижимости (дома, квартиры, помещения и т.п.) собственник объекта обязан ознакомить с данной памяткой нового владельца объекта недвижимости либо иное лицо, которому объект передается в пользование.

## 1. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ВЕНТИЛЯЦИИ

В здании запроектирована вытяжная система вентиляции с естественным побуждением движения воздуха (рисунок 1). Согласно типового проекта серии Моз90 для квартир принята следующая схема вентиляции: неорганизованный приток воздуха в жилые комнаты через окна; вытяжка- через кухню, санузел и ванную комнату. Естественная вентиляция требует свободно-го притока воздуха. (СН 3.02.01-2019 п. 8.7). В противном случае она не работает.

Вытяжка осуществляется через железобетонные вентблоки. На первом этаже вентблоки не устанавливаются. В квартирах, на верхних этажах, вытяжка осуществляется через вентблоки, с установкой бытовых канальных вентиляторов, имеющих в своей конструкции обратный клапан.

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



Рисунок 1. Принцип работы вентиляции с естественным побуждением движения воздуха. Проветривание в зимний период.

Герметично закрытые окна приводят к повышению относительной влажности воздуха в квартире, где источником может служить приготовление пищи, наличие комнатных растений, аквариумов, использование душа. Повышенная относительная влажность воздуха в холодное время года может вызывать выпадению конденсата (водяного пара из воздуха) на поверхности окон, стен, потолков (СТБ 1108-2017), что является благоприятной средой для образования плесени и грибков.

В ходе строительства многие конструкции здания подвергаются неблагоприятному воздействию атмосферы - увлажнению, замораживанию, оттаиванию, избежать которых не представляется возможным. После ввода объекта начинается процесс стабилизации влажностного состояния конструкций здания, и как следствие воздушной среды в помещениях. Длительность этого процесса зависит от многих причин и может составлять от 1 года до 3 лет.

Для того, чтобы сократить продолжительность процесса стабилизации, в начальный период эксплуатации квартиры необходимо соблюдать ряд правил. Житель обязан ежедневно проветривать помещение 2-3 часа в сутки для предотвращения появления сырости и конденсата на конструкциях. Также рекомендуется, держать дверь ванной комнаты и кухни открытыми, не устанавливать мебель вплотную к стенам, завешивать стены коврами.

Согласно ГОСТ 30494 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» в жилом доме должны соблюдаться параметры микроклимата согласно табл. 1  
Таблица 1. Температура воздуха и относительная влажность в помещениях жилых зданий

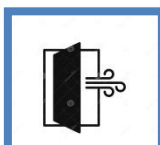
Наименование помещений	Температура воздуха, °С		Относительная влажность, %	
	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая
<b>ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД</b>				
Жилая комната	22-25	20-28	60-30	65
<b>ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД</b>				
Жилая комната	20-22	18-24	45-30	60
Кухня и туалет	19-21	18-26	Не нормируется	Не нормируется
Ванная	24-26	18-26	Не нормируется	Не нормируется
Коридор(в квартире)	18-20	16-22	45-30	60
Кладовые	16-18	12-22	Не нормируется	Не нормируется

При соблюдении жильцами вышеуказанных параметров микроклимата в квартирах, ОАО «Мозырский домостроительный комбинат» гарантирует отсутствие в помещении сырости, грибка, плесени. В случаях систематического нарушения этого условия- гарантия прекращает действие.

### **ОСНОВНЫЕ ПРАВИЛА ДЛЯ РАБОТЫ СИСТЕМЫ ВЕНТИЛЯЦИИ:**



Постоянно содержать оконные блоки в положении «инфильтрация»-ручка должна быть повернута под углом 45°



Не менее 3 раз в день проводить интенсивное проветривание всех помещений дома, квартиры не менее 10-15 минут



Не сушите мокрые вещи в помещении.  
Не оставляйте на продолжительное время емкости с водой в замкнутом пространстве.



Периодически чистить вытяжные решетки и каналы



Не забывайте регулярно после принятия ванны или душа оставлять дверь в ванную открытой - тогда и влага, осевшая на стенах и потолке будет высыхать быстрее.



Не закрывать вентиляционные отверстия мебелью или элементами кухонной вытяжки  
Не нарушать целостность железобетонных вентиляционных блоков



В дверях жилых комнат рекомендуется обеспечивать зазоры не менее 8 мм между полом и низом дверного полотна, а в нижней части двери ванной комнаты устанавливать приточные отверстия не менее 100 см<sup>2</sup>.

По вопросам, связанным с обеспечением в Вашей квартире микроклимата, жилец обязан обратиться в эксплуатирующую или обслуживающую организацию для проведения предварительного обследования. В случае, если в ходе такого обследования будет установлено, что

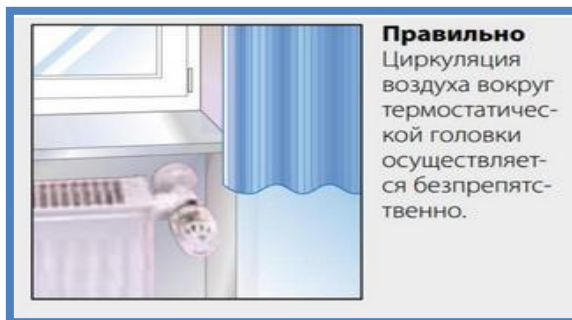
причиной ненадлежащего качества являются скрытые дефекты строительных работ, выявленные в период гарантийного срока, эксплуатирующая или обслуживающая организация обязана лично сообщить об этом в ОАО «Мозырский домостроительный комбинат» для принятия мер по существу.

Необходимо помнить, что регулярный воздухообмен в квартире, особенно в начальный период эксплуатации дома, обеспечит комфорт и здоровье жильцам, предохранит от разрушительного воздействия сырости и плесени строительные конструкции, отделочные покрытия, столярные изделия, мебель и домашнее имущество.

## **2.ОТОПЛЕНИЕ**

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

Согласно серии Моз90 система отопления принята двухтрубная с тупиковым движением воды, с поквартирной разводкой трубопроводов. Поквартирные ветки системы отопления из полиэтиленовых труб монтируются в штрабах плит перекрытий, в защитной трубе типа «пешель», штрабы заделываются раствором. В качестве основных нагревательных приборов приняты стальные панельные радиаторы.



Стальные радиаторы оснащены термостатической головкой с предварительной настройкой согласно проектной документации и головкой регулятора температуры. От момента окончания отопительного сезона, до момента его начала регулятор должен быть вывернут в положение соответствующее максимальной температуре.

***ПРИНЦИП РАБОТЫ ТЕРМОГОЛОВКИ.*** Принцип работы термоголовки состоит в следующем:

нагретый комнатный воздух оказывает воздействие на сильфонный наполнитель, который находится в замкнутом пространстве. В результате расширения наполнителя, сам сильфон увеличивается в объеме, и непосредственно через шток с толкателем начинает воздействие на штифт термостатического клапана. Внутри клапана шток с золотником перемещается вниз, пропускная способность прохода уменьшается, и тем самым ограничивается количество теплоносителя, которое поступает в радиатор. При уменьшении температуры воздуха в комнате происходит обратный процесс. Охлаждаясь, сильфон уменьшается в объеме, шток термостатического клапана под действием пружины поднимается вверх, пропускная способно увеличивает-



ся, количество теплоносителя в единицу времени проходит больше, и соответственно радиатор отдает больше тепла в помещение. Таким образом термоголовка поддерживает в автоматическом режиме заданную Вами температуру с точностью до 1°С, создавая оптимальный комфорт в помещениях. Не рекомендуется накрывать термостатические головки со встроенными датчиками занавесками, помещать под экран отопительных приборов, загромождать их.

### **ВНИМАНИЕ!**

➡ Самостоятельная регулировка теплопередачи нагревательного прибора может производиться жильцом только способом и в порядке, предусмотренной инструкцией по эксплуатации предприятия-изготовителя прибора. Регулировка других параметров системы отопления должна осуществляться подготовленным персоналом эксплуатирующей или обслуживающей организации.

- ➔ Следует помнить, что размещение на нагревательных приборах одежды и других предметов снижает эффективность работы.
- ➔ Во избежание выхода из строя, повреждения или неправильной работы элементов системы отопления вмешательство в их конструкцию, расположение и регулировку допускается только при условии внесения в установленном порядке изменений в проектную документацию и привлечения организаций, имеющее право на выполнение данных работ.

### **3.ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЛЕТНИХ ПОМЕЩЕНИЙ**

Балконы и лоджии являются неотапливаемыми холодными помещениями (СН 3.02.01-2019 п.3). Стены и ограждения балконов и лоджий в холодный период года имеют пониженную температуру по отношению к температуре воздуха жилого отапливаемого помещения. При попадании теплого влажного воздуха из жилого помещения на балкон или лоджию на холодных стенах, ограждениях и элементах остекления образуется конденсат, наледь которые являются причиной появления плесени и грибка.

По этому при эксплуатации балконов и лоджий, на которых установлены элементы остекления, для предотвращения образования конденсата и появления плесени и грибка, необходимо производить регулярное проветривание через открытие элементов остекления в режим «инфильтрация». Интенсивность проветривания балконов и лоджий зависит от интенсивности их эксплуатации, от температуры окружающей среды, от влажности воздуха попадающего на балконы и лоджии из жилых помещений.

### **4.ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ОКОННЫХ И ДВЕРНЫХ БАЛКОННЫХ БЛОКОВ, ЭЛЕМЕНТОВ ОСТЕКЛЕНИЯ БАЛКОНОВ И ЛОДЖИЙ ИЗ ПОЛИВИНИЛХЛОРИДНОГО ПРОФИЛЯ.**

Первичную регулировку оконных и дверных балконных блоков, элементов остекления балконов и лоджий из поливинилхлоридного профиля производят специалисты ОАО «Мозырский домостроительный комбинат» непосредственно после монтажа блоков.

Регулировка приборов в процессе эксплуатации производится не реже чем 1 раз в год потребителем изделий согласно инструкции по эксплуатации, предоставленной производителем блоков (СТБ1108-2017 п. 10.6, п.10.7.)

ОАО «Мозырским домостроительным комбинатом» разработана инструкция по эксплуатации оконных и дверных балконных блоков, элементов остекления балконов и лоджий из поливинилхлоридного профиля, изготовленных нашим предприятием. Актуальную редакцию Вы всегда сможете найти на сайте ОАО «Мозырский домостроительный комбинат»: <https://mozdsk.by/flats.php>.

*При нарушении правил по эксплуатации* оконных и дверных балконных блоков, элементов остекления балконов и лоджий из поливинилхлоридного профиля гарантия прекращает свое действие.

### **5.ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ДВЕРЕЙ**

Жильцу необходимо эксплуатировать межкомнатные и входные двери согласно «указаний по эксплуатации», которые устанавливаются в паспорте на двери. Установку дверей должен производить квалифицированный специалист.

**В правилах эксплуатации приведены:**

- условия эксплуатации. Обычно для эксплуатации межкомнатных дверей рекомендуется поддерживать в помещении температуру от 10 до 30 °С и влажность от 50 до 70%. Для входных дверей – температура воздуха от 5 °С до 45 °С, влажность до 60%. Помещение, в которое устанавливаются двери, должно иметь хорошую вентиляцию;
- правила ухода за блоками и установленными приборами.

*Уход за фурнитурой.* Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнений и попадания отделочных материалов. Замена деталей фурнитуры, снятие и навешивание полотен, регулировку фурнитуры, должна проводиться специалистами. Для увеличения срока службы ручек

рекомендуется не реже 1 раза в 6 месяцев подкручивать крепежные винты. Жильцу необходимо постоянно, не менее 2 раз в год ухаживать за фурнитурой, дверными ручками, петлями и другими металлическими элементами, смазывать шарниры двери и замки. Смазывать петли дверного блока и механизм замка рекомендуется машинным маслом или специализированными смазывающими средствами, не содержащими смол и кислот.

*Уход за уплотнителями.* Для сохранения эластичности уплотнителя необходимо 2 раза в год очищать его от грязи и протирать специальными средствами, используя для обработки хорошо впитывающую ткань. После этого уплотнения останутся эластичными и водоотталкивающими. Уплотнители не должны соприкасаться с концентрированными чистящимися средствами.

*Уход за покрытием.* Очистка деревянных поверхностей и обработка производится при помощи набора по уходу. Во избежание повреждения покрытия не протирайте поверхность деревянных изделий моющими средствами, содержащими кислоту.

➤ указания по безопасности при эксплуатации:

### **НЕ ДОПУСКАЕТСЯ**

- в период эксплуатации вскрывать внутреннюю зашивку полотна и самостоятельно регулировать ригельную систему, производить любые виды ремонта в течение гарантийного срока;
- оставлять ключ в замке с внутренней стороны при закрытии двери;
- вставлять в замок два ключа одновременно;
- вставлять в замок поврежденные ключи или посторонние предметы;
- проворачивать ключ до тех пор, пока он не будет вставлен до упора;
- попадание посторонних предметов между полотном и коробкой в момент закрытия дверей;
- закрывать дверь при выдвинутых ригелях замков или выдвинутой задвижке;
- во время открывания изделия нажимать на ручку следует только убедившись, что замок находится в открытом состоянии;
- при закрытии замка не рекомендуется дергать ручку для проверки закрытия двери;
- осуществлять резкое открывание и закрывание (хлопанье) дверей;
- открывать двери более предусмотренного конструкцией угла открывания;
- не допускать прямого попадания воды и конденсации избыточной влаги на поверхности, особенно после приёма ванн процедур. Протрите сконденсированную влагу на поверхности изделий и оставьте дверь в ванную комнату открытой до полного просыхания влаги;
- навешивание на дверное полотно и ручки каких-либо предметов (мокрое бельё, сумки, шубы, куртки) и т.д.
- воздействия на двери и ее комплектующие части активных сред;
- использование для чистки двери средств с химически активными или абразивными компонентами (кислотой, щелочами и растворами), а также обильное смачивание водой;
- механическое воздействие на двери, элементы коробки и наличника, контакт с горячими предметами, попаданием прямых солнечных лучей, использование двери для сушки белья, катания на ручках дверей детьми и др. - все может привести к деформации дверей, покрытия, изменения цвета и т.п.

Гарантийный срок на входные и межкомнатные двери составляет не менее 2 лет.

При нарушении правил по эксплуатации на межкомнатные и входные двери гарантия прекращает свое действие.

## **6.ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ЛАМИНИРОВАННЫХ ПОЛОВ**

Поддерживайте относительную влажность воздуха на уровне 40-60%, а температуру от 19°C до 24 °C. Если влажность в помещении слишком высокая или низкая, то пол может деформироваться и изменить размеры (в таком случае гарантия на изделие не действует). Это обусловлено тем, что основа ламината - древесноволокнистая плита, которая реагирует на изменение климата в помещении.

Используйте специальные коврики у входных дверей, которые защитят пол от влаги и грязи. Песок и грязь воздействуют на пол, как наждачная бумага - могут поцарапать его и вызвать преждевременный износ. Так же рекомендуется использовать войлочные накладки на ножки

стульев и столов для защиты пола от царапин или при перемещении мебели. Используйте также прозрачные пластиковые коврики под кресла на колесиках (рисунок 2).

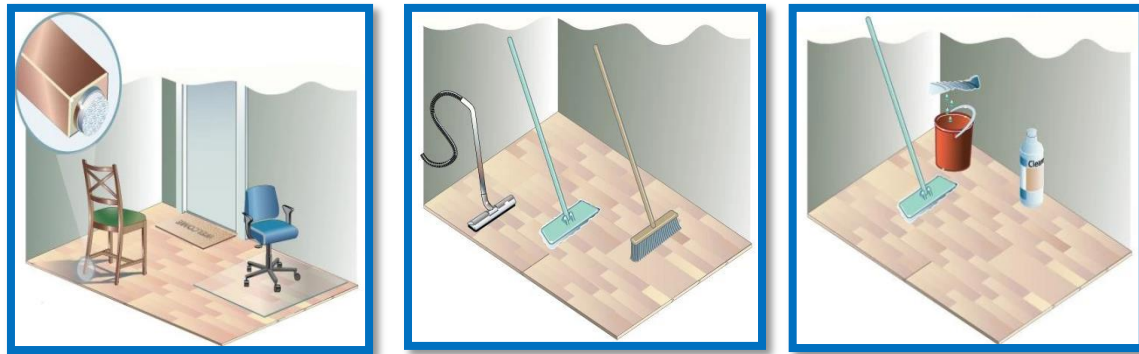


Рисунок 2 Рекомендации по уходу за ламинированными полами

*Сухая уборка.* Для ежедневной уборки мы рекомендуем пользоваться мягкой щеткой, пылесосом, или сухой шваброй для сбора пыли. Идеальный вариант - швабра или ткань из микрофибры.

*Влажная уборка.* Пятна на полу можно удалить с помощью слегка влажной тряпки и синтетического моющего средства (органические средства оставляют на поверхности пола тонкую пленку, на которой будут видны следы). При необходимости ламинированные полы можно опрыскивать моющим средством и сразу же протереть насухо шваброй. Мы рекомендуем пользоваться чистящими средствами, подходящими для ламинированных полов. Они отлично очищают полы от загрязнений, высыхают без разводов и имеют приятный запах. Избегайте мытья пола с большим количеством воды. Если вы пролили жидкость на пол, ее следует немедленно удалить! Никогда не используйте высококонцентрированные мыльные растворы для ламинированного пола.

Под воздействием солнечных лучей возможно незначительное изменение цвета ламинированного пола. Не используйте металлические щетки и другие абразивные средства, а также пароочистители для ламинированных полов!

## **7. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ**

**Реализация электроосвещения и электроснабжения в жилых зданиях относится к группе специальных работ.** Весь перечень работ по электроосвещению и электроснабжению должны выполнять только квалифицированные специалисты, имеющие соответствующую профессиональную подготовку и актуальную аттестацию по профильной специальности, прошедшие инструктажи по охране труда и получившие допуск к отдельным строительным-монтажным операциям.

Согласно серии Моз 90 электроснабжение осуществляется напряжением 380/220В. Расчетный учет электроэнергии осуществляется счетчиками активной энергии, установленными в этажных щитках типа УЭР-4. Согласно задания на проектирование электрические патроны устанавливаются в коридоре, кухне, на лоджии, в уборной. В жилых комнатах, устанавливают клеммы, для подключения потолочных светильников (люстр). В ванной комнате устанавливается светильник с лампочкой (диодный светильник).

В проекте принята система заземления типа TN-C-S. Для ванных комнат выполняется дополнительная система уравнивания потенциалов, которая предусматривает присоединение металлических ванн, заземляющих контактов розеток, светильников класса I и полотенецсушителей к РЕ-шине этажных щитов посредством присоединения к коробке уравнивания потенциалов, установленной в сантехнической зашивке.

### **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- включать одновременно в розетку несколько электроприборов (чайник, утюг, электрообогреватель, и т.д.);
- вешать бумажные абажуры на электролампочки;
- пользоваться неисправными электроприборами;
- нельзя пользоваться выключателями, штепсельными розетками, вилками, кнопками звонков с разбитыми корпусами и крышками;

- во всех случаях категорически запрещается производить под напряжением какие-либо работы: замену электроламп, ремонт выключателей, розеток, звонков, электроплиток, электропроводки и электроприборов;
- не оставляйте без присмотра включенные электронагревательные приборы, не устанавливайте их вблизи легковоспламеняющихся предметов - столов, скатертей, штор, занавесок;
- опасно для жизни человека переставлять холодильники, стиральные машины, торшеры, телевизоры без отключения их от сети;
- запрещается удаление, нарушение целостности системы, самовольный перенос заземления;
- запрещается использовать металлические детали отопительных систем для заземления металлических корпусов электрооборудования, т.к. в случае ремонта системы (или по другим причинам) часть батарей отопления может оказаться под напряжением.

## 8.ЭКСПЛУАТАЦИЯ СИСТЕМЫ КАНАЛИЗАЦИИ

При эксплуатации систем канализации категорически запрещается сливать в нее какие-либо строительные растворы, смытые со строительных емкостей и инструмента остатки растворов в разбавленном водой состоянии. Даже слитое вслед за раствором большое количество чистой воды не гарантирует отсутствие отложений в трубах, имеющих свойства к схватыванию (затвердеванию, прилипанию и т.п.). Вследствие образующихся отложений происходит уменьшение рабочего сечения труб канализации, что со временем приводит к их закупорке.

Во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности запрещается выбрасывать в канализацию (унитазы, раковины, умывальники, ванны и т.п.) рисунок 3



Рисунок 3 Запрещено выбрасывать в канализацию

## 9.ЭКСПЛУАТАЦИЯ СИСТЕМЫ ВОДОСНАБЖЕНИЯ

Снабжение здания холодной водой предусматривается от наружных сетей водопровода; снабжение горячей водой предусматривается от индивидуального теплового пункта (ИТП). Для коммерческого учета устанавливаются счетчики в каждой квартире. С целью очистки воды перед счетчиком устанавливается фильтр. Для доступа к счетчикам, фильтрам, вентилям в зашивках предусматриваются лючки. В каждой квартире установлен кран для внутриквартирно-

го пожаротушения с размещением шланга в сумке. Во всех ванных комнатах установлены полотенцесушители.



При оставлении квартиры без присмотра на длительный период рекомендуется перекрывать краны холодного и горячего водоснабжения в квартиру на падающих водопроводах. Эта мера необходима для исключения возможности протечек из внутриквартирных разводок: водопровода, смесителей и т.п.

- ➔ **ЗАПРЕЩАЕТСЯ** вносить несанкционированные изменения в систему холодного и горячего водоснабжения: врезки, перенос и смещение, изменение диаметра труб и т.п.
- ➔ Жилец обязан не реже 1 раза в год выполнять технический осмотр запорно-регулирующей арматуры на предмет работоспособности, выполнять чистку фильтров.
- ➔ Жилец обязан проверять и обеспечивать герметичность соединений сантехнического оборудования;
- ➔ Жилец не должен допускать повреждения труб холодного и горячего водоснабжения;
- ➔ При замене запорно-регулирующей арматуры жилец обязан установить арматуру, отвечающую требованиям проекта по рабочему давлению и диаметру.



Несоблюдение правил эксплуатации влечет снятие гарантии на выполненные работы и смонтированное оборудование холодного и горячего водоснабжения.

## 10. ПЕРЕПЛАНИРОВКА

Порядок переустройства, перепланировки квартир и повышение ее благоустройства определены нормативными и техническими актами Республики Беларусь. В соответствии с Положением об условиях и порядке переустройства и (или) перепланировки утвержденного Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 16.05.2013 № 3846

*инициатор переустройства и (или) перепланировки (далее - инициатор)* - гражданин (собственник жилого и (или) нежилого помещений частного жилищного фонда, наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда), гражданин, являющийся членом организации застройщиков (далее - гражданин), а также юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которые иницируют переустройство и (или) перепланировку;

*перепланировка* - изменение планировочных решений жилого и (или) нежилого помещений в процессе выполнения ремонтно-строительных работ;

*переустройство* - изменение инженерных систем (демонтаж, установка, замена или перенос инженерных сетей, электрического, санитарно-технического или иного оборудования) в жилом и (или) нежилом помещениях и (или) конструктивных элементов в процессе выполнения ремонтно-строительных работ;

*самовольные переустройство и (или) перепланировка* - переустройство и (или) перепланировка, произведенные без согласования (разрешения) с соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом, администрацией парка в отношении жилых и (или) нежилых помещений, расположенных на территории индустриального парка, в случаях, когда получение такого согласования (разрешения) предусмотрено настоящим Положением.

**К работам по переустройству и (или) перепланировке относятся:**

- замена или перенос систем газоснабжения, центрального отопления, мусороудаления, газоудаления;
  - устройство гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции;
  - изменения в несущих конструкциях;
  - изменение площади, количества жилых комнат и подсобных помещений в квартире за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;
  - изменение площади и количества помещений в изолированных нежилых помещениях за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;
  - устройство, увеличение проемов в ненесущих стенах и перегородках.
- Иные работы не являются работами по переустройству и (или) перепланировке.

## **ЗАПРЕЩАЮТСЯ ПЕРЕУСТРОЙСТВО И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКА:**

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

Переустройство и (или) перепланировка производятся после получения согласования (разрешения) районного, городского (городов областного и районного подчинения) исполнительного комитета, местной администрации района в городе (далее - местный исполнительный и распорядительный орган), администрации парка по месту нахождения жилого и (или) нежилого помещений.

**Согласование (разрешение)** местного исполнительного и распорядительного органа, администрации парка на территории индустриального парка, а также **разработка проектной документации на переустройство и (или) перепланировку** (далее - проект) требуется для проведения следующих работ по переустройству и (или) перепланировке:

- замена или перенос систем газоснабжения, центрального отопления, мусороудаления, газоудаления;
- устройство гидро-, паро-, тепло- и звукоизоляции;
- изменения в несущих конструкциях.

**Согласование (разрешение)** местного исполнительного и распорядительного органа, администрации парка на территории индустриального парка **без разработки проекта** требуется для проведения следующих работ по переустройству и (или) перепланировке:

- изменение площади, количества жилых комнат и подсобных помещений в квартире за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;
- изменение площади и количества помещений в изолированных нежилых помещениях за счет разборки существующих и (или) устройства новых перегородок;
- устройство, увеличение проемов в несущих стенах и перегородках.

## **11. ГАРАНТИИ НА ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ ОАО «МОЗЫРСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ».**

*На принятые в эксплуатацию объекты и выполненные строительные работы, а именно: устройство каркаса здания, устройство кровли, устройство полов, производство отделочных работ, производство санитарно-технических работ, производство электромонтажных работ - устанавливается **ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК – 5(ПЯТЬ) ЛЕТ,***

**ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ:** технологического, инженерного, сантехнического, электротехнического и другого оборудования, материалов и изделий, использованных для строительства

объектов (выполнения строительных работ), гарантийный срок на которые устанавливается изготовителем.

**Гарантийный срок на комплектующие изделия и составные части основного изделия**, использованные для строительства объектов (выполнения строительных работ), **считается равным гарантийному сроку на основное изделие**, если иное не предусмотрено в обязательных для соблюдения требованиях технических нормативных правовых актов на основное изделие. (Постановление Совета Министров Республики Беларусь 15 мая 2025 г. № 266 «О совершенствовании архитектурной, градостроительной и строительной деятельности».)

ОАО «Мозырский домостроительный комбинат» гарантирует достижение объектом указанных в проектной документации показателей и возможность эксплуатации объекта, несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока.

**ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА НЕ ДЕЙСТВУЮТ**, если будет установлено, что недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, произошли по причине:

- естественного износа жилого здания или его частей;
- неправильной эксплуатацией жилого здания, согласно действующих ТНПА РБ;
- ненадлежащим ремонтом объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, жильцами;
- невыполнением «Инструкции по эксплуатации жилых зданий, возведенных ОАО «Мозырским домостроительным комбинатом»» ;
- невыполнением «Инструкции по эксплуатации оконных и дверных балконных блоков, элементов остекления балконов и лоджий из поливинилхлоридного профиля».

Вся указанная выше информация расположена на сайте предприятия по ссылке: <https://mozdsk.by/flats.php>.



**«КАЧЕСТВО СЕГОДНЯ-ГАРАНТИЯ УСПЕХА ЗАВТРА»**

*Суважэннем, калектыв ОАО «Мозырскі домостроіцельны комбінат»*

