

АКТ
обследования

29.01.2018 г.

г. Батайск

Комиссия в составе:

Представитель застройщика
по вопросам строительного контроля
ООО «СК «Стройзаказчик»

Алексеев А.А.

Представитель Генподрядной организации
ООО «ЮЖСтрой» начальник участка

Шевкутенко П.А.

Председатель ТСН «Донские Просторы»

Садышев Г. С.

Составили настоящий акт о том, что 29.01.2018 г., при осмотре квартиры № 118 в г. Батайск, ул. Огородная, 84 корпус 5 было выявлено:

1. Вентиляционный канал в осях К-И/4-6 ВШ-2, ВШ-1 является работающим. При замере температуры вентканала на кровле – температура составила +5 - +10 градусов.
2. Вентиляционный канал в осях А-Б/1-2 ВШ-1Н (Общий вентиляционный канал с 1 по 17 этаж) является холодным. При замере температуры вентканала на кровле – температура составила -2 градусов, из квартиры № 118 на кровлю - +2 градуса. Температура общего канала внутри квартиры № 118 - +12-14 градусов, температура стен рядом с вентканалом - +22-24 градуса.

3. При осмотре вентиляционного канала в осях А-Б/1-2 ВШ-1Н (Общий вентиляционный канал с 1 по 17 этаж) установлено, что шахта вентканала не является забитой на всем протяжении шахты, отсутствуют какие-либо преграды.

В соответствии со *СНиП 2.08.01-89* Жилые здания (СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные)*, в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением. Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений осуществляется путем притока наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки, либо через специальные устройства.

В соответствии с инструкцией по эксплуатации квартиры - Не разрешается заклеивать или другим способом закрывать вытяжные вентиляционные решетки.

Кроме того, для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности, а также в целях недопущения промерзания вентканалов необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок либо через специальные устройства. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, теплый воздух не поступает из квартиры в вентканалы, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов. Пластиковые окна, установленные в квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха.

Установка различных препятствий на вентиляционных окнах в квартирах и плотно закрытые пластиковые окна, препятствуют «естественным» сквознякам, что затрудняет отвод излишней влаги из помещения и поступление тепла в вентканал. Это приводит к появлению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах, на поверхности стен. Длительное нахождение конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, уменьшая влажность в помещениях.

Выводы:

1. Вентиляционный канал в осях А-Б/1-2 ВШ-1Н (Общий вентиляционный канал с 1 по 17 этаж) является холодным, отсутствует тяга воздуха, выявлено промерзание.
2. Вентиляционный канал в осях А-Б/1-2 ВШ-1Н (Общий вентиляционный канал с 1 по 17 этаж) выполнен строго в соответствии с проектом, нарушений при строительстве не установлено.
3. Причиной промерзания является: **нарушения правил использования приточной вентиляции собственниками нижерасположенных квартир, а именно установка вытяжек с обратными клапанами, закрытие отверстий вентканалов различными способами, нарушение правил вентиляции жилых помещений.**
4. Необходимо произвести осмотры квартир, расположенных ниже кв. №118 в осях А-Б/1-2 ВШ-1Н, с целью выявления квартир, собственники которых допустили нарушение правил использования приточной вентиляции.

Представитель застройщика по вопросам
строительного контроля
ООО «СК «Стройзаказчик» _____



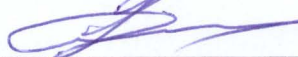
Алексеев А.А.

Представитель Генподрядной организации
начальник участка ООО «ЮЖСтрой» _____



Шевчук П.А.

Председатель ТСН «Донские Просторы» _____



Садышев Г. С

АКТ
обследования

3.02.2018 г.

г. Батайск

Комиссия в составе:

Представитель застройщика
по вопросам строительного контроля
ООО «СК «Стройзаказчик»

Алексеев А.А.

Представитель Генподрядной организации
ООО «ЮЖСтрой» начальник участка

Шевкутенко П.А.

Председатель ТСН «Донские Просторы»

Садышев Г. С.

Составили настоящий акт о том, что 3.02.2018 г., комиссия осуществила осмотр квартир, расположенных ниже и выше квартиры № 118 по стояку вентиляции в г. Батайск, ул. Огородная, 84 корпус 5.

Произведен осмотр квартир №№ 6, 14, 22, 30, 38, 46, 54, 62, 70, 78, 86, 94, 102, 110, 118, 126.

В ходе осмотра выявлено:

В квартирах №№ 6, 14, 38, 62, 94, 102 – нарушений правил эксплуатации квартир не установлено. Вытяжные отверстия вентканалов в данных квартирах закрыты решетками, которые обеспечивают естественную вентиляцию. Собственниками квартир осуществляется проветривание.

В квартире № 30 выявлено нарушение правил эксплуатации квартиры. Вытяжное отверстие вентканала в указанной квартире **закрыто полностью**, что препятствует естественной вентиляции.

В квартире № 110 выявлено нарушение правил эксплуатации квартиры. Вытяжное отверстие вентканала в указанной квартире **закрыто полностью**, что препятствует естественной вентиляции.

В квартире № 126 выявлено нарушение правил эксплуатации квартиры. Вытяжное отверстие вентканала в указанной квартире **закрыто полностью**, что препятствует естественной вентиляции.

В квартирах №№ 46, 70, 78, 86 собственники квартир не проживают, квартиры находятся без ремонта в состоянии стройвариант. В помещения данных квартир доступ для осмотра собственниками был не предоставлен. В связи с не проживанием собственников в данных квартирах проветривание не осуществляется.

В квартиру № 22 доступ собственником квартиры был не предоставлен, в связи с чем, осмотр произвести не представляется возможным.

В квартиру № 54 доступ собственником квартиры был не предоставлен, в связи с чем, осмотр произвести не представляется возможным.

По результатам осмотра выявлено нарушение правил эксплуатации, выразившееся в полном закрытии вытяжных отверстий вентканала, что препятствует естественной вентиляции, в квартирах непосредственно расположенных ниже и выше квартиры № 118 (кв. №№ 110 и 126), а также в кв. № 30.

В связи с не проживанием собственников в квартирах №№ 46, 70, 78, 86 в указанных квартирах проветривание не осуществляется, что препятствует естественной вентиляции.

В соответствии с инструкцией по эксплуатации квартиры - Не разрешается заклеивать или другим способом закрывать вытяжные вентиляционные решетки.

Кроме того, для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности, а также в целях недопущения промерзания вентканалов

необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок либо через специальные устройства. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, теплый воздух не поступает из квартиры в вентканалы, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

Установка различных препятствий на вентиляционных окнах в квартирах и плотно закрытые пластиковые окна, препятствуют «естественным» сквознякам, что затрудняет отвод излишней влаги из помещения и поступление тепла в вентканал. Это приводит к появлению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах, на поверхности стен.

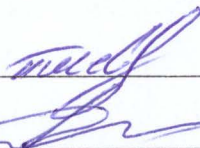
1. Причиной промерзания является: нарушения правил использования приточной вентиляции собственниками нижерасположенных квартир, а именно установка вытяжек с обратными клапанами, закрытие отверстий вентканалов различными способами, нарушение правил вентиляции жилых помещений.

Представитель застройщика по вопросам
строительного контроля
ООО «СК «Стройзаказчик» _____



Алексеев А.А.

Представитель Генподрядной организации
начальник участка ООО «ЮЖСтрой» _____

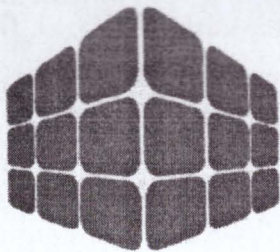


Шевчук П.А.

Председатель ТСН «Донские Просторы» _____



Садышев Г. С



СТРОЙЗАКАЗЧИК

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

ООО «СК «Стройзаказчик»

РО, г. Батайск, ул. Огородная д. 84 корп. 4 пом. 1-21

тел. 8(863)322-00-67

e-mail: stroyzakazchik@live.ru

ИНН/КПП 6141030560/614101001

БИК 041806715 ОГРН 1086141000725

№ 198 от «27» февраля 2018 г.

ТСН «Донские просторы»
Садышеву Г.С.

В связи с поступлением жалоб от собственников жилых помещений, расположенных по адресу г. Батайск, ул. Огородная, 84 корпус 5 **прошу Вас довести до сведения собственников квартир следующую информацию:**

Строго соблюдать инструкции по эксплуатации квартиры

Пластиковые окна:

В процессе эксплуатации квартиры собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить работы по техническому обслуживанию окон (указаны в инструкции по эксплуатации), а также выполнять требования указанные в инструкции по эксплуатации

Вентиляция:

В соответствии со *СНиП 2.08.01-89* Жилые здания (СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные)*, в жилых зданиях предусмотрена вентиляция с естественным побуждением. Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений осуществляется путем притока наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки, либо через специальные устройства.

Не разрешается клеить или другим способом закрывать вытяжные вентиляционные решетки.

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок либо через специальные устройства. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов. Пластиковые окна, установленные в Вашей квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха.

Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают Ваше жилище от уличного шума, сберегают тепло зимой, а летом прохладный воздух. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к появлению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах, на поверхности стен. Длительное нахождение конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, уменьшая влажность в помещениях.

В воздухе квартиры всегда содержится некоторое количество влаги. Она выделяется во время приготовления пищи и мытья посуды, при мытье полов, а также комнатными растениями и цветами и т.д.

При понижении температуры на поверхности остекления ниже точки росы окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность).

В соответствии со *СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий»* п. 5.1 температура внутренней поверхности конструктивных элементов остекления окон зданий должна быть не ниже плюс 3 °С, а непрозрачных элементов окон - не ниже температуры точки росы при расчетной температуре наружного воздуха в холодный период года.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:

- утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
- непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого проветривания»;
- непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение по возможности должна быть закрыта, а окно приоткрыто на проветривание);
- длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

2. В ходе совместных проверок с Вами в ряде квартир были выявлены нарушения эксплуатации жилых помещений.

В связи с этим прошу Вас направить лицам, совершившим нарушения эксплуатации жилых помещений, соответствующие предписания об их устранении, а также продолжить проверку жилых помещений с целью выявления иных фактов для последующего их устранения.

Приложение:

1. Инструкция по эксплуатации квартиры.

Директор
ООО «СК «Стройзаказчик»



Роговик А.Е.