

# Что необходимо знать при планировании ремонтных работ в квартире

Лекция в культурном центре «Сальме».  
Организатор: Põhja-Tallinna Linnaosa Valitsus  
21.01.2011.

Anton Slepuhhin  
OÜ Ehituskonsult Grupp

## Понятия

- Все конструкции: наружные и внутренние стены принадлежат собственнику квартиры в равной доле с остальными жильцами дома
- Тоже самое относится и к коммуникациям: это системы отопления, водоснабжения и канализации

- Самовольное внесение изменений в конструкции здания запрещены, т.к. могут привести к потере их несущей способности или устойчивости всего здания
- Самовольное вмешательство в систему коммуникаций может сказаться на работе всей системы

## Что такое строительные работы?

К строительным работам, согласно Закону о строительстве относятся:

- Расширение строения
- Реконструкция строения
- Внесение изменений в инженерные системы строения

## Расширение строения



Несогласованное увеличение жилой площади за счет присоединения к квартире лоджии или балкона является незаконным, т.к. увеличивается жилая площадь ВСЕГО здания. Данная работа требует внесение изменений в регистр строений

## Крепления лоджий и балконов



Некоторые типы зданий запроектированы и построены с таким расчетом, что каждые 25 лет необходимо проводить контроль и профилактику сварочных соединений, т.к. срок их службы ограничен. На снимке крепления лоджий после 23 лет эксплуатации

## Реконструкция строения

Остекление балконов или лоджий можно осуществлять только при наличии проекта. Исключение составляет безрамное остекление, которое не меняет облик здания



## Реконструкция строения



Осуществление работ по устройству проемов в несущих стенах требует наличие проекта. Исполнение работ должно осуществляться лицензированными специалистами

## Реконструкция строения



### Перегруз перекрытий

Собственник квартиры построил систему «теплый пол» устроив бетонную стяжку по перекрытиям. При производстве работ не учитывался удельный вес бетона с арматурой (до 250 кг/м<sup>2</sup>) и сильное корродирование арматурной сетки панелей. В результате появилась опасность обрушения перекрытий здания

## Внесение изменений в инженерные системы строения



Перенос ванной комнаты или кухни в другое помещение связано с внесением изменений в коммуникации здания, что также требует составления проекта или согласования с местным самоуправлением. Нарушения технологии производства работ могут явиться причиной значительного ущерба для соседних квартир.

## Внесение изменений в инженерные системы строения



Такая проведенная реконструкция электро и водоснабжения угрожает жизни не только собственника квартиры, но и других жителей дома.

# Внесение изменений в инженерные системы строения

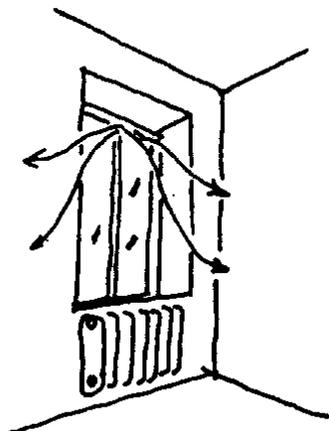


Установка радиаторов, не предусмотренных проектом негативно сказывается на работе системы отопления всего здания

## Вентиляция помещений



## Вентиляция помещений



При установке новых окон без приточных клапанов, прекращается приток воздуха в помещения и естественная вентиляция перестаёт работать. В помещениях создается вакуум. Даже хорошо работающая вытяжная вентиляция не будет обеспечивать воздухообмен без притока воздуха

## Проблемы при отсутствии нормальной вентиляции и проветривание путём открывания окон

**Большие потери тепла** через открытые окна в отопительный период



Из-за повышенной влажности воздуха  
**Грибки и плесень**

**Пыльца** является причиной заболевания многих аллергиков



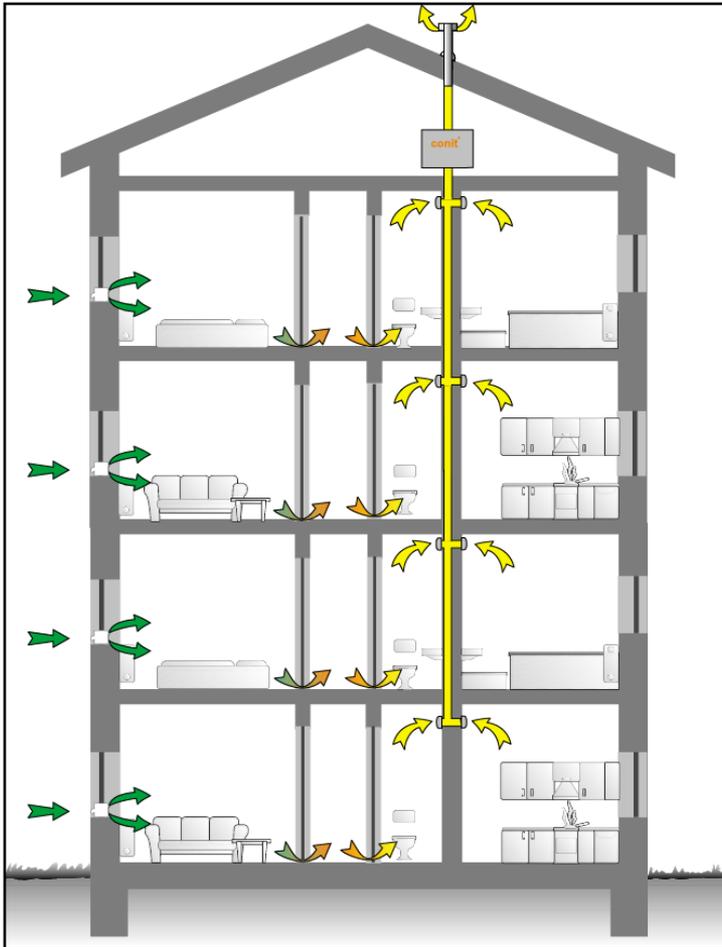
**Шум**  
с улицы

**Перегрев** при закрытых окнах



**Опасность кражи**, т.к. окна в приоткрытом состоянии легко открываются снаружи

## Вентиляция помещений



Принцип воздухообмена заключается в том, что свежий воздух должен двигаться в направлении загрязненного воздуха. Помимо наличия приточных клапанов двери в помещения не должны иметь порогов. Приточные клапаны не устанавливаются на кухнях. Нормализуется воздухообмен при экономии энергии отопления.