

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие положения	3
2. Информация о застройщике	3
3. Сведения о многоквартирном доме	4
4. Сведения об основных конструкциях дома	4
5. Правила пользования и содержания помещений и общего имущества	5
6. Общее имущество многоквартирного жилого дома	6
6.1. Состав общего имущества	6
6.2. Лестничные клетки	8
6.3. Лифты	9
6.4. Фасады дома	9
6.5. Оборудование	10
6.6. Земельный участок и придомовая территория	16
6.7. Сбор и вывоз бытовых отходов	18
7. Содержание помещений и их элементов	18
7.1. Двери, окна, остекление балконов, лоджий	18
7.2. Балконы, лоджии	20
8. Содержание оборудования и инженерных систем	21
8.1. Вентиляция	21
8.2. Отопление	21
1.3. Водоснабжение	22
1.4. Водоотведение, сантехническое оборудование	22
1.5. Рекомендации по установке стиральной и посудомоечной машин	22
1.6. Электрооборудование	22
1.7. Системы связи	23
8.8. Контроль доступа (домофонная связь)	23
8.9. Кондиционирование	23
8. Санитарно-эпидемиологические требования	24
9. Требования пожарной безопасности	25
10. Правила проведения строительно-ремонтных работ	27
11. Переустройство и перепланировка помещений	28
12. Гарантийные обязательства. Порядок обращения за гарантией	29
13. Телефонный справочник	31

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (жилых и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (далее – Инструкция), разработана в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иных действующих нормативно правовых актов Российской Федерации.

Инструкция содержит необходимые сведения для собственников объектов долевого строительства (жилых и нежилых помещений) (далее – помещения) в многоквартирном жилом доме (далее – дом) и разработана в целях обеспечения эффективных и безопасных условий эксплуатации помещений и общего имущества многоквартирного жилого дома, надлежащего содержания и использования помещений и общего имущества многоквартирного жилого дома.

Граждане (физические лица) и юридические лица, являющиеся собственниками помещений (далее – собственники помещений), и все лица, находящиеся на территории дома, обязаны надлежащим образом исполнять свои права, обязанности, соблюдать правила пользования и содержания помещений и общего имущества многоквартирного жилого дома, требования, установленные действующим законодательством Российской Федерации и настоящей Инструкцией.

Правила и нормы по технической эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции жилых зданий, обеспечению сохранности и содержанию жилых зданий устанавливаются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 №170, действующим законодательством Российской Федерации.

Содержание общего имущества многоквартирного жилого дома осуществляется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, действующим законодательством Российской Федерации.

Управляющая организация несет ответственность за сохранность общего имущества многоквартирного жилого дома и за надлежащую эксплуатацию многоквартирного жилого дома в целом, своевременное техническое обслуживание и ремонт многоквартирного жилого дома, осуществляет заключение, продление договоров на поставку коммунальных ресурсов и своевременно оплачивает коммунальные ресурсы, поставляемые в жилой дом, предъявляет с надлежащей периодичностью инженерные системы жилого дома ресурсоснабжающим организациям, в регламентированные сроки осуществляет устранение аварийных ситуаций, принимает, рассматривает, обрабатывает и устраняет в пределах своей компетенции обращения собственников помещений, т.е. выполняет своевременно и в полном объеме весь необходимый комплекс работ по эксплуатации и содержанию многоквартирного жилого дома, предусмотренный действующим законодательством Российской Федерации.

2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Наименование застройщика: ООО «БАЛТПРОДКОМ»
Адрес местонахождения: 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., д. 104, лит. «А»
Режим работы: Ежедневно (без выходных) с 09:00 часов до 21:00 часа
Телефон: (812) 407-20-00
Электронная почта: info@en-mile.ru
Сведения о государственной регистрации: Свидетельство о государственной регистрации № 90091 от 07.07.1999, выдано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга; Свидетельство о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 года серии 78 № 002044297 дата внесения записи 24.01.2003; ОГРН 1037819004387; ИНН 7807031810.

3. СВЕДЕНИЯ О МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Наименование жилого комплекса: ЖК «Английская миля»
Наименование объекта: Многоквартирный дом со встроенными помещениями, пристроенный гараж. 1 этап – корпус 34
Этажность объекта: 8 этажей, подвал
Общая площадь объекта: 18301,3 кв.м
Площадь встроенно-пристроенных помещений: 1013,0 кв.м
Общее количество квартир: 290 штук
Адрес земельного участка: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 123 (юго-восточнее дома 78, корпус 6, литера А по Петергофскому шоссе); кадастровый номер – 78:40:0850110:1571
Площадь земельного участка – 13 769 кв.м
Площадь части земельного участка, предназначенной для строительства корпуса 34 – 8 539 кв.м

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ЖИЛОГО ДОМА

Несущие конструкции:

Фундаменты: Монолитная ж/б плита на свайном основании
Несущий каркас: жесткая комбинированная каркасно-стеневая система с ядрами жесткости в лестнично-лифтовых узлах
Перекрытия: Монолитные железобетонные

Ограждающие конструкции:

Наружные стены: Многослойная конструкция в составе:
- самонесущие стены из ячеистых блоков D500, D600 толщиной 200 мм;
- минераловатный утеплитель 130 мм;
- воздушный зазор толщиной 30 мм;
- облицовочный кирпич толщиной 85 мм на навесной фасадной подсистеме
-1 этаж Многослойная конструкция в составе:
- несущие стены из монолитного железобетона толщиной 250 мм,
- оклеечная или обмазочная гидроизоляция на битумной или битумно-полимерной мастике в 2 слоя;
- утеплитель;
- дренажная мембрана

Перегородки:

Внутриквартирные: гипсовые пазогребневые плиты
В ванных комнатах и санузлах: гидрофобизированные (влагостойкие) пазогребневые плиты

Во встроенных помещениях: блочные из ячеистого бетона

Кровля: из рулонных наплавляемых материалов

Лестницы: монолитные железобетонные с опиранием по монолитным площадкам

Крыльца и пандусы Монолитный железобетон с облицовкой нескользящей бетонной плиткой

5. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ И СОДЕРЖАНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ И ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации

Собственники помещений и все лица, находящиеся на территории дома, обязаны:

- осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им на праве собственности помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования, установленными действующим законодательством Российской Федерации;
- использовать принадлежащие им на праве собственности помещения и установленное в них оборудование бережно и в соответствии с его назначением;
- поддерживать принадлежащие им на праве собственности помещения и установленное в них оборудование в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;
- соблюдать права и законные интересы лиц, проживающих в доме; соблюдать тишину и не нарушать покой в ночное время;
- нести бремя содержания принадлежащих им на праве собственности помещений и общего имущества собственников помещений в доме; своевременно и полностью вносить плату за помещения и коммунальные услуги;
- бережно относиться к общему имуществу дома, придомовой территории, объектов благоустройства и зеленым насаждениям, не допускать их повреждения и загрязнения;
- не производить в помещениях и доме какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также не производить переустройство, перепланировку, не реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части помещений и элементов дома, в том числе общего имущества, без соответствующего согласования таких работ в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- соблюдать требования по сбору и вывозу бытовых отходов и строительного мусора; не выбрасывать строительный мусор, различные строительные растворы и смеси и любые другие предметы, засоряющие канализацию, в сантехническое и канализационное оборудование;
- сообщать о технических неисправностях в работе оборудования, аварийных ситуациях и иных отклонениях в работе инженерного оборудования в доме в управляющую компанию и уполномоченные организации;
- соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в доме;

- соблюдать требования к надежности и безопасности дома, жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- выполнять санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные и иные требования, установленные действующим законодательством Российской Федерации;
- надлежащим образом исполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю (собственнику помещения) с момента передачи такого помещения переходит также доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (далее – общее имущество).

Доля в праве общей собственности на общее имущество собственника помещения определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и пропорциональна размеру общей площади указанного помещения в многоквартирном доме.

Собственники помещений в доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество, отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

6.1. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, действующим законодательством Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности, в том числе:

Помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:

- межквартирные лестничные площадки;
- лестницы;
- лифты;
- лифтовые и иные шахты;
- коридоры;
- колясочные;
- чердаки;

- технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки);
- технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- иные помещения в доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.
- Крыши.
- Ограждающие несущие конструкции дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
- Ограждающие ненесущие конструкции дома, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее – оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения.
- Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, границы и размер которого определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
- Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке (включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки и иные объекты, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен дом).
- Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
- Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного помещения в доме.
- Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с действующими требованиями, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
- Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в дом.
- Автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. ЛЕСТНИЧНЫЕ КЛЕТКИ

В состав лестничной клетки входят: лестничные площадки и марши, кабины лифтов, стены, двери, плафоны, подоконники, оконные решетки, перила, шкафы для электрощитов и слаботочных устройств, почтовые ящики, окна и площадки перед входом в подъезд.

Двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, вестибюлей и лестничных клеток не должны иметь запоров, препятствующих их свободному открыванию изнутри без ключа. В зданиях высотой более 15 м указанные двери, кроме квартирных, должны быть глухими или с армированным стеклом.

На лестничных клетках установлены двери с приспособлениями для самозакрывания и с уплотнением в притворах, кроме дверей, ведущих в квартиры или непосредственно наружу.

Двери эвакуационных выходов из помещений с принудительной противодымной защитой, в том числе из коридоров, оборудованы приспособлениями для самозакрывания и уплотнением в притворах. Двери этих помещений, которые эксплуатируются в открытом положении, оборудованы устройствами, обеспечивающими их автоматическое закрывание при пожаре.

Входная дверь в подъезд закрывается автоматически при помощи дверного доводчика. Если необходимо временно зафиксировать дверь в раскрытом состоянии, например, для переноса вещей, используется фиксатор (при его отсутствии необходимо временно разомкнуть дверной доводчик, а затем вернуть его в рабочее положение).

ВНИМАНИЕ! Запрещается фиксировать дверь в открытом состоянии при помощи посторонних предметов, просовывая их между дверной рамой и дверью, так как это может привести к искривлению петель.

Противопожарные двери, ведущие из лестничной клетки в подвальные помещения, должны быть всегда закрыты.

В целях соблюдения обязательных противопожарных требований в лестничных клетках не допускается размещать трубопроводы с горючими газами и жидкостями, встроенные шкафы, кроме шкафов для коммуникаций и пожарных кранов, открыто проложенные электрические кабели и провода (за исключением электропроводки для слаботочных устройств) для освещения коридоров и лестничных клеток, предусматривать выходы из грузовых лифтов и грузовых подъемников, а также размещать оборудование, выступающее из плоскости стен на высоте до 2,2 м от поверхности проступей и площадок лестниц.

В объеме обычных лестничных клеток не допускается встраивать помещения любого назначения, кроме помещения охраны, а в незадымляемых лестничных клетках допускается предусматривать только приборы отопления.

В здании предусмотрены выходы на кровлю из лестничных клеток непосредственно наружу или либо по наружным открытым или по наружным пожарным лестницам.

Управляющая компания должна обеспечить:

- исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках;
- требуемое санитарное состояние лестничных клеток;
- нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

1.3. ЛИФТЫ

Ваш жилой дом оборудован лифтами грузоподъемностью 1000 килограммов. Просим Вас соблюдать общие требования по эксплуатации и предельно допустимым нагрузкам.

Пассажирские лифты отличаются:

- высоким уровнем безопасности лифтового оборудования, соответствующим европейским стандартам;
- интерактивным дизайном купе кабин лифтов;
- новейшими технологиями;
- грамотным управлением пассажиропотоком

Конструкция лифта обеспечивает возможность эвакуации людей из кабины при его неисправности или при прекращении энергоснабжения лифта. Эвакуация должна осуществляться персоналом, обученным методике безопасной эвакуации людей.

Кабина лифта оборудована ловителями, останавливающими и удерживающими на направляющих движущуюся вниз кабину при их включении от действия ограничителя скорости или для торможения и (или) остановки движущейся вверх кабины при превышении установленной скорости, а также башмаками, исключающими выход кабины из направляющих, самопроизвольную посадку кабины на ловители, а также ограничивающими горизонтальное перемещение кабины относительно направляющих.

Кабина лифта оборудована вентиляционными отверстиями, расположенными сверху и внизу кабины, так что не нужно бояться, что воздух закончится.

Если вы застряли в лифте между этажами, нажмите кнопку аварийного сигнала и действуйте согласно инструкции, которая находится в лифте. Сигнал поступает диспетчеру, который вызывает лифтовую аварийную службу.

Во время пожара и при другой чрезвычайной ситуации пользоваться лифтом запрещено.

ФАСАДЫ ДОМА

Композиция фасада строится на контрасте темно-коричневого лицевого кирпича, светлых штукатурных фасадных элементов и вертикальных витражных плоскостей. Оконные блоки и витражные конструкции выполнены из профиля серого цвета. Для обеспечения выразительности решений фасада предусмотрены карнизы, декоративные элементы.

Для крепления навесного оборудования системы кондиционирования предусмотрены закладные детали (опорные консоли) выступающие из плоскости фасада, непосредственное крепление блоков кондиционирования к наружному облицовочному слою из кирпича не допускается.

При устройстве систем кондиционирования или размещения рекламных и

информационных материалов необходимо также придерживаться норм и правил, установленных Управляющей Компанией и Администрацией города.

При эксплуатации возможно появление волосяных усадочных трещин, как правило, в местах сопряжения внутренних и наружных стен из разнородных материалов, которые ликвидируются затиранием смесями, применявшимися при кладке и оштукатуривании. Возможно появление трещин горизонтального направления в верхних частях стен и перегородок (узел имеет деформационный материал) при наличии кратковременных процессов осаждения фундаментов и изменении нагрузки на ригели, балки или плиты перекрытия.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ФАСАДОВ

Под дополнительным оборудованием фасадов понимаются современные системы технического обеспечения внутренней эксплуатации зданий и сооружений и элементы оборудования, размещаемые на фасадах.

Любые действия, связанные с размещением дополнительного оборудования на фасадах, должны быть согласованы с Управляющей Компанией.

Основными видами дополнительного оборудования являются:

- наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы;
- антенны;
- видеокамеры наружного наблюдения;
- таксофоны;
- почтовые ящики;
- часы;
- банкоматы;
- кабельные линии, пристенные электрощиты.

Общими требованиями к размещению дополнительного оборудования на фасадах зданий и сооружений являются:

- размещение без ущерба для внешнего вида и технического состояния фасадов в строго определенных местах;
- минимальный контакт с архитектурными поверхностями, рациональное устройство и технологичность крепежа, использование стандартных конструкций крепления;
- безопасность для людей;
- комплексное решение размещения оборудования;
- размещение, не ухудшающее условий проживания, движения пешеходов и транспорта;
- удобство эксплуатации и обслуживания.

1.4. ОБОРУДОВАНИЕ

О любых протечках смесителей или сантехнических, или отопительных приборов сразу же сообщайте представителю УК.

Для исключения аварийной ситуации перед выполнением работ, связанных:

- с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования);
- перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения,
- необходимо получить в Управляющей компании письменное разрешение на выполнение работ.

ВОДОСНАБЖЕНИЕ

В здании предусматривается система водоснабжения, состоящая из хозяйственно-питьевого водопровода, и горячего водоснабжения с циркуляционным трубопроводом и насосом. В цокольном помещении предусмотрена насосная повысительная станция.

Система хозяйственно-питьевого водопровода выполнена из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по подвалу, стояки выполнены из оцинкованных стальных труб.

На всех стояках холодного и горячего водоснабжения в подвале установлены вентили для отключения стояков во время ремонта. Трубы горячего водоснабжения в местах прохода через строительные конструкции заключены в гильзы.

При эксплуатации систем не разрешается самовольно переносить стояки, утеплять полы от системы ГВС, заменять диаметры подводок к приборам.

С целью установки утечек и нерационального расхода воды необходимо следить за соблюдением расчетного напора, экономно расходовать воду.

Собственник может производить за свой счет замену санитарного и иного оборудования. Замену санитарных приборов на импортное оборудование следует производить согласно инструкции на данное оборудование.

Эксплуатацию счётчиков, кранов, фильтров, регуляторов давления производить согласно инструкции.

Периодически прочищать фильтры.

При замене отечественной арматуры на импортную, рабочее давление данной арматуры должно соответствовать параметрам отечественной арматуры.

При длительном отсутствии квартиросъемщика необходимо перекрывать вентили на системах холодного и горячего водоснабжения на вводах в квартиру.

КВАРТИРНЫЙ УЧЕТ ВОДЫ

В вашей квартире установлены счетчики горячей и холодной воды, предназначенные для измерения объема воды, протекающей в системах водоснабжения. В межквартирном коридоре установлен счетчик тепла, расходуемого на отопление квартиры.

В случае неисправности счетчика следует обратиться за консультацией в Управляющую компанию.

Условия и указания по эксплуатации приборов учета воды (счетчиков)

- Диапазон измеряемой температуры окружающего воздуха – от +5 до +50 °С.
- Относительная влажность при температуре +35°С – 80 %.
- Атмосферное давление – от 84 до 106,7 кПа.
- Установка и эксплуатация счетчиков не допускается в местах, где счетчики могут быть погружены в воду.
- Место установки счетчиков должно быть легко доступным для снятия показаний.
- Перед счетчиками рекомендуется устанавливать фильтры грубой очистки.
- Перед счетчиками должен быть предусмотрен прямой участок трубопровода 3 Ду, а за ними – не менее 1 Ду.
- На случай ремонта или замены счетчиков, перед прямым участком до счетчика и прямым участком после счетчика должны быть установлены запорные вентили.
- Перед началом работы необходимо произвести кратковременный пропуск воды через счетчик с целью удаления воздуха из системы. Превышение максимальной температуры воды не допускается.
- При эксплуатации в трубопроводе не должны возникать гидравлические удары и вибрации.
- При снижении расхода воды при постоянном напоре в сети необходимо прочистить входную сетку (фильтр) от засорения. Ориентировочная периодичность очистки сетки (фильтра) – не менее одного раза в 6 месяцев (или другой срок указанный в паспорте фильтра).
- Не реже одного раза в неделю необходимо производить осмотр счетчиков с целью проверки герметичности в местах соединений штуцеров с корпусом и трубопроводом. При появлении течи подтянуть резьбовое соединение или заменить прокладки.
- Наружные поверхности счетчика должны содержаться в чистоте. Загрязненное стекло протирают влажной, а затем сухой полотняной салфеткой.
- Межпроверочный интервал счетчиков холодной и горячей воды – 5 лет (или другой срок указанный в паспорте счетчика).

Возможные неисправности приборов учета воды (счетчиков) и способы их устранения:

Обо всех выполненных ремонтах должны быть сделаны отметки в паспорте счетчика с указанием даты, причины выхода счетчика из строя и характера произведенного ремонта. После ремонта счетчик подвергается внеочередной проверке.

Возможная неисправность	Вероятная причина	Метод устранения	Примечание
Вода не проходит через счетчик	Засор сетки выпрямителя потока струи	Прочистить сетку	
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход меньше	Попадание грязи или постороннего предмета в сетку выпрямителя струи	Прочистить сетку	
Показания счетчика не соответствуют реальному расходу. Реальный расход больше	Сильное засорение измерительной полости корпуса	Прочистить измерительную полость. Произвести проверку	Проводится в сервисной организации
Вода проходит через счетчик, но стрелочный индикатор не работает	Облом оси или соскок оси червяка счетного механизма	Заменить червяк счетного механизма или установить на место оси	Проводится в сервисной организации
Вода проходит через счетчик, стрелочный индикатор работает, но счетные барабаны неподвижны	Повреждение толкателя счетного барабана	Заменить барабан с испорченным толкателем	Проводится в сервисной организации
Отпотевает пластиковая крышка счетного механизма, затрудняя снятие показаний	Нарушена герметичность между корпусом и счетным механизмом	Сняв счетный механизм, подтянуть прижимное кольцо и заменить резиновую прокладку	Проводится в сервисной организации

МЕРЫ БЕЗОПАСНОСТИ

Приборы учета холодной и горячей воды должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификацию и квалификационную группу по технике безопасности.

Монтаж и демонтаж приборов учета воды производится при отсутствии давления в трубопроводе.

КАНАЛИЗАЦИЯ И ВОДОСТОКИ

Бытовая канализация жилого дома предусмотрена для отвода хозяйственно-бытовых стоков от санузлов и кухонь во внутриквартирные сети бытовой канализации. Вытяжная вентиляция канализационных стояков необъединенная и выводится на кровлю.

Проектом предусматривается сброс дождевых вод с кровли здания через ливнесточные воронки и вертикальные стояки, расположенные открыто в пределах коридора и далее выпуском самотёком в систему квартальной ливневой канализации. Сеть внутреннего водостока монтируется из стальных труб. Не допускается нарушение плотности сопряжения ливнесточных воронок со стояками внутреннего водостока.

Необходимо соблюдать настоящие правила пользования водопроводом и хозяйственно-бытовой канализацией:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники.
- Не допускать поломок установленных в квартирах санитарных приборов и арматуры.
- Не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети.
- Немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях систем водопровода и канализации.
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.

Канализационные сети предназначены для перемещения далеко не всех видов отходов. Ниже приведен перечень предметов и веществ, которые во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности запрещается выбрасывать в канализацию (унитазы, раковины и умывальники):

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- кофейную гущу;
- сигаретные окурки;
- газетную и оберточную бумагу;
- тряпки;
- песок;
- стекло;

- строительный мусор;
- металлические и деревянные предметы;
- жир, масло, бензин, растворитель и пр. легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т.д.);
- прокладки, подгузники;
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

При засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой – прочищать их следует отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым фалом. Для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки.

Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели (2–3 см) в нижней части дверей.

ОТОПЛЕНИЕ

Схема присоединения системы отопления жилого дома – независимая, через теплообменники, установленные в тепловом пункте, который расположен в цокольном этаже здания.

Теплоноситель от индивидуального теплового пункта до коллекторных узлов на этажах подается по вертикальным стоякам. В коллекторных узлах установлены квартирные (индивидуальные) узлы учета потребляемой тепловой энергии (теплосчетчики). Каждая квартира является отдельным потребителем. Разводящие горизонтальные трубопроводы от распределительных коллекторов к отопительным приборам выполнены трубами из сшитого полиэтилена (PEX), проложенные в теле стяжки пола в защитной гофротрубе. В качестве нагревательных приборов применяются стальные панельные радиаторы «Vogel&Noot» с нижней подводкой теплоносителя.

Для регулирования теплоотдачи отопительных приборов на них установлены встроенные термостатические клапаны. Вращая головку терморегулятора вручную, можно увеличивать или понижать теплоотдачу отопительного прибора.

Рекомендации по эксплуатации:

- С началом отопительного сезона возможен неравномерный прогрев радиаторов, это может означать внутреннее завоздушивание. В этом случае необходимо обратиться в управляющую компанию;
- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- Не следует закрывать радиаторами вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

ВНИМАНИЕ:

- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставить на них);
- Запрещается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- Запрещается устанавливать отсекающие краны на отопительные приборы;
- Запрещается полностью перекрывать отопительные приборы в отопительный период;
- Не допускается заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом системы теплоснабжения в жилых и нежилых помещениях.

ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

Общая информация

На каждом этаже жилого дома установлены этажные распределительные щиты с вводными автоматическими выключателями, однофазным двух-тарифным прибором учета электроэнергии «Меркурий» на каждую квартиру.

Выделенная мощность на квартиру составляет 10 кВт, 220В (однофазный ввод, питающий кабель ВВГнг(А)-LS 3x10 мм²) ограничивается в щите этажном автоматическим выключателем с током срабатывания 50 А характеристика срабатывания С. При разработке квартирного щита просим вводной аппарат защиты и управления выполнить током не более 40А характеристика срабатывания С, выполняя требования селективности. Проект электроснабжения квартиры необходимо согласовать с эксплуатирующей организацией.

Для Вашего удобства на время проведения ремонтных работ в квартире выполнен щит механизации состоящий из 2-х автоматических выключателей для освещения и подключения мелкого ремонтного оборудования. Далее данный щит меняется на стационарный квартирный щиток, который разрабатывается собственником квартиры исходя из изложенных выше характеристик.

При эксплуатации квартиры все вопросы электроснабжения просим адресовать в управляющую компанию. Также вопросы, связанные с расчетами за электричество, а также аварийными перерывами в электроснабжении вы можете адресовать в Петербургскую бытовую компанию:

8 800 100-69-96

+7 812 336-69-69

<http://www.pesc.ru/>

В здании предусмотрено устройство рабочего, аварийного освещения (освещение безопасности и эвакуационное), ремонтное освещение от трансформаторов 220/12-36 В.

Для защиты людей от поражения электрическим током при повреждении изоляции

предусмотрены следующие защитные меры:

- заземление и уравнивание потенциалов (сеть типа TN-S);
- автоматическое отключение фаз аппаратами защиты при ненормальных режимах,

Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать эксплуатацию:

- шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с вводных зажимов питающих кабелей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;
- внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей;
- этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями (за исключением внутриквартирных сетей и счетчиков энергии);
- осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, в техническом подполье, во встроенных в здание общественных и подсобных помещениях;
- силовых и осветительных установок, автоматизации тепловых пунктов и насосных установок, электрических установок систем дымоудаления, автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских и грузопассажирских лифтов.

Стационарная кухонная электроплита покупается собственником за свой счёт.

Эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник. Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью специального штепсельного соединения с заземляющим контактом. Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.

Текущее обслуживание электрооборудования, средств автоматизации, гильз, анкеров, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей должно проводиться в соответствии с установленными требованиями. Кабели и провода с медными жилами в поливинилхлоридной изоляции имеют неограниченный срок службы и плановой замене по истечении заранее намеченного срока не подлежат. При механических повреждениях участков проводки или выходе ее из строя по другим причинам, смена проводки может производиться только по проектной документации. Присоединение светильников должно производиться только через клеммные колодки.

В процессе эксплуатации периодически проверяется надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми.

Запрещается одновременно подключать к электросети потребители суммарной

мощностью выше мощности, выделенной на квартиру.

Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.

ЧТО МОЖНО ДЕЛАТЬ БЕЗ СПЕЦИАЛИСТА

Главное ограничение заключается в том, что неспециалисту запрещается выполнять стационарный электромонтаж. Для производства непосредственно электромонтажных работ требуются специальные разрешения и определенный уровень профессиональной квалификации. Любое вмешательство в стационарную проводку запрещено. Разрешается самостоятельно выполнять замену лампочек в осветительных приборах. В квартире всегда должны быть запасные электрические лампы.

Также вы можете самостоятельно присоединить потолочный светильник к разьему для осветительного прибора, предварительно отключив напряжение при помощи главного выключателя, расположенного в групповом щите. Светильник обязательно вешайте на потолочный крюк, не оставляйте его висеть на проводах.

Кроме того, вы можете выполнить демонтаж и установку розеток, например, при наклеивании обоев и покраске стен. Прежде чем приступить к работе, убедитесь в отсутствии напряжения в распределительной коробке при помощи пробника. Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.

Назначение и описание прибора учета энергоресурсов (счетчика)

Счетчик электрической энергии, установленный в этажном щите, является счетчиком непосредственного включения и предназначен для многотарифного учета активной энергии в однофазных цепях переменного тока.

Счетчик должен эксплуатироваться в помещениях с рабочими условиями:

- температура окружающего воздуха – от минус 40 до 55 °С;
- относительная влажность окружающего воздуха – 30–98 %;
- атмосферное давление – от 84 до 106 кПа (630–795 мм рт. ст.);

Монтаж, демонтаж, вскрытие, ремонт и пломбирование счетчика должны производить только уполномоченные представители согласно действующим правилам по монтажу электроустановок. Для эксплуатации установлен счетчик, прошедший государственную поверку.

Снятие показаний с электросчетчика производится согласно инструкции, прилагаемой к вашему электросчетчику.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ СЧЕТЧИКА

Техническое обслуживание счетчика в местах установки заключается в систематическом наблюдении за его работой и устранении в ней ошибок и сбоев.

Программирование текущего времени, даты, начала действия тарифов может быть

осуществлено только представителями уполномоченной организации.

Периодическая государственная поверка счетчика проводится один раз в 8 лет или после среднего ремонта. При ремонте или перед очередной поверкой необходимо сменить литиевый элемент (с записью в приложении к паспорту на счетчик). Замена литиевого элемента питания производится в организации, уполномоченной производить ремонт счетчиков. После поверки счетчик пломбируется организацией, проводившей поверку.

Пломбирование счетчика производится посредством соединения проволоки пломбировочной отверстия крышки и отверстия винта, навешивания пломбы.

При отрицательных результатах поверки ремонт и регулировка счетчика осуществляются организацией, уполномоченной ремонтировать счетчик.

1.5. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И ПРИДΟМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

В соответствии с требованиями п. 3.5.8. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда:

«Организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением:

- вывешивания белья, одежды, ковров и прочих предметов на свободных земельных участках, выходящих на городской проезд;
- мытья автомашин на придомовой территории;
- самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов и лоджий;
- окрашивания оконных переплетов с наружной стороны краской (использования цвета пластиковых окон), отличающихся по цвету от установленного для данного здания;
- загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком, золой и другими отходами;
- крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения».

В случае несоответствия установленного дополнительного элемента и устройства архитектурной части утвержденного КГА проекта материалы по данному делу направляются КГА в соответствующий орган контроля для решения вопроса о привлечении лица, разместившего дополнительный элемент и устройство, к административной ответственности за самовольное переоборудование фасада здания или сооружения и устранения существующих нарушений в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 15.05.2003 № 239-29 Об административных правонарушениях в сфере благоустройства в Санкт-Петербурге:

«Самовольное, в нарушение законодательства о благоустройстве, переоборудование фасада здания, строения, ограждения и их элементов, включая установление дополнительных элементов и устройств, козырьков, навесов, замену оконных и

дверных заполнений, остекление, устройство входов, – влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от тысячи до четырех тысяч рублей. Те же действия, совершенные лицом, которое в течение года подвергалось административному наказанию за одно из правонарушений, предусмотренных настоящим Законом Санкт-Петербурга, – влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей».

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 31 мая 2010 г. № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2006 № 1135, утверждены Правила содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге.

ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ, ГАЗОНЫ

Не ходите по газонам ранней весной и поздней осенью: в это время почва сырая и мягкая, и газон можно испортить. Свежесосеянный газон, также, нужно беречь. Объясните детям, где и как нужно передвигаться во дворе дома, что на газонах нельзя играть даже зимой, когда они покрыты снегом – можно повредить растения.

Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения не допускается.

Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечивается УК или на договорных началах – специализированной организацией.

На озелененных территориях запрещается:

- складировать любые материалы;
- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников; • сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разноса по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования или вывозить на свалку);
- ходить, сидеть и лежать на газонах, устраивать игры;
- разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;
- проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;
- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).

Новые посадки, особенно деревьев на придомовых территориях, следует проводить по проектам в установленном порядке.

Разработка проектов и производство работ по благоустройству фасадных

поверхностей, влекущих за собой изменение облика зданий, должны выполняться в соответствии с требованиями Регламента внешнего благоустройства Санкт-Петербурга, утвержденного распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 23.09.2002 № 1784-ра О мерах по усилению контроля за состоянием внешнего благоустройства Санкт-Петербурга. Контроль за исполнением Регламента осуществляется Комитетом по градостроительству и архитектуре (далее – КГА), Государственной административно-технической инспекцией (далее – ГАТИ), территориальными управлениями благоустройства административных районов Санкт-Петербурга, органами местного самоуправления.

1.6. СБОР И ВЫВОЗ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ

ВНИМАНИЕ! Граждане и юридические лица обязаны:

- соблюдать экологические, санитарные и иные требования, установленные законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды и здоровья человека;
- иметь техническую и технологическую документацию об использовании, обезвреживании образующихся отходов (ст. 10 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ Об отходах производства и потребления).
- Перечень наиболее распространенных опасных бытовых отходов:
 - масляные отходы, масляные фильтры и промасленная ветошь;
 - ненужные лекарства;
 - батарейки, содержащие тяжелые металлы;
 - ртутные термометры;
 - люминесцентные и ртутные лампы;
 - пусковые и никель-кадмиевые аккумуляторы (малое аккумуляторное электрооборудование);
 - краска, клей, лак, растворитель;
 - гербициды и пестициды;
 - кислоты и щелочные вещества;
 - средства для пропитки и обработанные ими деревянные изделия;
 - химические составы неопределенного происхождения.

6. СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ И ИХ ЭЛЕМЕНТОВ

7.1. ДВЕРИ, ОКНА, ОСТЕКЛЕНИЕ БАЛКОНОВ, ЛОДЖИЙ

В Вашем доме установлены пластиковые окна ПВХ. Гарантийное обслуживание их проводится в соответствии с условиями, указанными в инструкции по эксплуатации окон из ПВХ. Внимательно ознакомьтесь с приведенными ниже рекомендациями по эксплуатации окон и их элементов. Профилактическое обслуживание окон необходимо производить регулярно. Застройщик не несет ответственности за повреждения, вызванные неправильной эксплуатацией, а именно:

- последствия сильного нажима или соударения створки и откоса окна, раскрытия створок до максимального положения;
- вставленные между рамой и створкой посторонние предметы, которые привели к повреждениям целостности профиля;
- оставление на длительный период окна в распахнутом положении (без специальной подпорки), что привело к провису петель, и, как следствие, разрегулировке оконного блока;

Оконные блоки из ПВХ-профилей оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой: (При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки, запрещается).

1) Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим – поворотное открывание).

2) Для перевода створки из закрытого положение в откидное, поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (откидной режим).

3) Для запираения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз.

4) Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов. При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм. И регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).

5) Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой к раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

Захлопывание створки может привести к травме. При открывании или закрывании не ставьте руки между рамой и створкой.

Осторожное обращение с запорными механизмами предотвращает возможную деформацию рамы, и как следствие, повреждения стекла и рамы.

Закрывайте, поворачивая ручку медленным, плавным движением. Сильный рывок уменьшает срок службы изделия.

Современное окно - это сложная система различных взаимодействующих между

собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода. Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры окон, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через несколько месяцев.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ:

В процессе эксплуатации квартиры собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

- осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами);
- смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным маслом), не содержащим кислот или смол;
- очищать от грязи и протирать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой) резиновые уплотнители на створках окон (не менее двух раз в год);
- очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;
- с целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше «нуля» следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже «нуля» разрешен для постоянного использования только режим щелевого открывания и для кратковременного – режим сплошного открывания);
- в каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в

нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

- не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне;
- не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора;
- не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;
- не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков до истечения их гарантийных сроков;
- не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;
- не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения.

Неисправность	Возможные причины	Рекомендации по устранению
Оконная ручка разболталась	Издержки процесса эксплуатации	Приподнять находящуюся под ручкой планку, повернуть ее и затянуть винты.
Верхняя петля вышла из зацепления	Нарушение порядка открывания поворотной-откидной створки	Прижать верхний угол створки к раме (в районе петли) и повернуть ручку в положение «Створка откинута».
Тугий поворот ручки	Створка сильно зажата	Отрегулировать прижим.
	Фурнитура не смазана	Смазать фурнитуру.
Продувание	Неплотный прижим створки	Перевести фурнитуру в режим максимального прижима.
		Смазать резиновый уплотнитель.
Образование конденсата	Низкая температура в помещении	Температура в помещении должна быть не ниже +21°C.
	Неисправная вентиляция	Проверить работу вентиляционных каналов.
	Перекрыт поток теплого воздуха	Освободить доступ теплого воздуха от батареи отопления.

ДВЕРИ

ДВЕРИ ВХОДНЫЕ В КВАРТИРЫ – МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ.

Правильная эксплуатация дверей существенно повышает длительность их службы. В том случае, если входная дверь устанавливалась специалистами, то в процессе ее эксплуатации потребуется только минимальное техническое обслуживание.

7.2. БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ

В соответствии с требованиями Правил содержания и ремонта фасадов в Санкт-Петербурге п. 6.1.1 «Под устройством и оборудованием лоджий понимается комплекс элементов архитектурного решения, технического оснащения, оформления лоджий на фасадах».

Любые действия, связанные с устройством и изменением внешнего вида лоджий (остеклением, изменением, ремонтом или заменой ограждений, цветовым решением), должны быть согласованы с КГА и Управляющей компанией.

Изменение архитектурного решения, нарушение композиции фасада за счет произвольного их изменения, устройство новых лоджий или ликвидация существующих не допускаются.

Изменение устройства и оборудования лоджий, не нарушающее архитектурного решения фасада или обоснованное необходимостью его преобразования в рамках реконструкции, капитального ремонта здания, допускается при условии единого комплексного решения на основе архитектурного проекта, согласованного с КГА и Управляющей компанией.

Конструкции ограждений лоджий выполнены из алюминиевых профилей. Проектом монтажа холодных витражей предусматривается не герметичная заделка примыканий и как следствие возможно попадание осадков в виде дождя и снега.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ:

- Для сохранения яркости цвета наружных поверхностей рекомендуется мыть алюминиевые конструкции нейтральными моющими средствами.
- Водоотводящие каналы и отверстия необходимо чистить не реже одного раза в год. Если вода не будет отводиться беспрепятственно, то влага может попадать в конструкцию окна и поверхность рамы, что может привести к их повреждению.
- Загрязнения можно удалять с помощью обычного моющего средства, не содержащего абразивных веществ и растворов.
- Большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре, необходимо закрывать их, уходя из квартиры, а также на ночь. Во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или конструкции окна.
- Стекла окон рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном

моющем растворе. Излишки влаги следует удалять резиновой щеткой или вытирать насухо салфеткой.

- Ящики для цветов необходимо устанавливать на балконах в соответствии с указаниями проекта. Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается только по проекту и согласованию с Управляющей компанией.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- прикреплять к рамам и переплетам витража другие предметы, это может привести к их повреждению;
- Самостоятельно вмешиваться в конструкцию витражного остекления с целью утепления и т.п. Это может привести к нарушению герметичности стыковочных элементов, утяжелению всей конструкции и как следствие – снятия всего витража с гарантии;
- производить какие-либо действия с элементами крепления витражей.

Не рекомендуется в зимний период времени (при отрицательных температурах) на длительное время оставлять открытой балконную дверь, что приводит к образованию наледи конденсата на витражных остеклениях холодных лоджий.

7. СОДЕРЖАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

8.1. ВЕНТИЛЯЦИЯ

В туалетах санузлах (или на кухне) установлены вентиляционные шахты в строительном исполнении. Вытяжка кухни и санузла присоединяется к уже готовому отверстию в вентблоке. Решетки устанавливает владелец квартиры. Толщина венткороба – 50мм, штрабить венткороб или как-то нарушать его целостность нельзя, что-либо забивать нельзя, крепеж шахты к перекрытию не удалять.

8.2. ОТОПЛЕНИЕ

Система – двухтрубная, стояки расположены в межквартирном коридоре. От стояков в коридоре в каждую квартиру в стяжке пола прокладываются 2 трубопровода PEX. В квартире установлены радиаторы панельные под окнами. Разводка труб PEX попутная – по периметру наружных стен, примерно в 700 мм от стен. В коллекторном шкафу в коридоре можно перекрывать краны на каждую квартиру отдельно. Установлены приборы отопления со встроенными термостатическими вентилями. Рекомендуем установить термостаты.

8.3. ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Стояки расположены в санузлах. На ответвлениях от стояков на квартиру установлены счетчики ХВС и ГВС, запорная арматура. Ответвления на стояках канализации закрыты заглушками. Разводка внутри квартиры выполняется

владельцем квартиры. При передаче квартиры необходимо в акте передачи указать показания счетчиков.

8.4. ВОДООТВЕДЕНИЕ, САНТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Стояки расположены в санузлах. Бытовая канализация жилого дома предусмотрена для отвода хозяйственно-бытовых стоков от санузлов и кухонь во внутриквартирные сети бытовой канализации. Вытяжная вентиляция канализационных стояков необъединенная и выводится на кровлю постоянно.

Проектом предусматривается сброс дождевых вод с кровли здания через ливнесточные воронки и вертикальные стояки, расположенные открыто в пределах коридора и далее выпуском самотёком в систему квартальной ливневой канализации.

Сеть внутреннего водостока монтируется из напорных ПВХ труб. Не допускается нарушение плотности сопряжения ливнесточных воронок со стояками внутреннего водостока. Между концом патрубка воронки и низом компенсационного раструба должен быть зазор не менее 20 мм.

Необходимо соблюдать настоящие правила пользования водопроводом и хозяйственно-бытовой канализацией:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники.
- Не допускать поломок установленных в квартирах санитарных приборов и арматуры.
- Не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети.
- Немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях систем водопровода и канализации.
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.

Для устранения конденсата на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать помещения санузлов путем устройства притока воздуха через щели (2–3 см) в нижней части дверей.

8.5. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО УСТАНОВКЕ СТИРАЛЬНОЙ И ПОСУДОМОЕЧНОЙ МАШИН

В квартирах стиральную машину обычно ставят в ванную комнату. Для подключения стиральной машины монтируется отдельный кран и вывод под сливной шланг, расположенный в стене, в полу или в сифоне под умывальником. При установке машины в помещении без напольного трапа убедитесь, что в самой машине имеется защита от перелива.

Под посудомоечной машиной устанавливается защитный поддон, по которому в случае протечки вода стечет на пол перед машиной. Это позволит вовремя обнаружить даже незначительные подтекания.

Краны стиральной и посудомоечной машины следует перекрывать после каждого использования. Для оперативного отключения и минимизации риска затопления вышедшим из строя оборудованием, рекомендована установка специального клапана с системой контроля утечки.

8.6. ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

Для Вашего удобства на время проведения ремонтных работ в квартире выполнен щит механизации состоящий из 2-х автоматических выключателей для освещения и подключения мелкого ремонтного оборудования. Далее данный щит меняется на стационарный квартирный щиток, который разрабатывается собственником квартиры исходя из изложенных ниже характеристик.

Выделенная мощность на квартиру составляет 10 кВт, 220В (однофазный ввод, питающий кабель ВВГнг(А)-LS 3x10 мм²) ограничивается в щите этажном автоматическим выключателем с током срабатывания 50 А. При разработке квартирного щита просим вводной аппарат защиты и управления выполнить током не более 40А, выполняя требования селективности. Проект электроснабжения квартиры необходимо согласовать с эксплуатирующей организацией.

Учет электроэнергии выполнен в щитке этажном. При эксплуатации квартиры все вопросы электроснабжения просим адресовать в управляющую компанию. Также вопросы, связанные с расчетами за электричество, а также аварийными перерывами в электроснабжении вы можете адресовать в Петербургскую бытовую компанию: 8 800 100-69-96 или +7 812 336-69-69 <http://www.pesc.ru/>

8.7. СИСТЕМЫ СВЯЗИ

Интернет, телевидение, телефон, радификация.

Все квартиры в приобретаемом ЖК имеют доступ в интернет по выделенной линии, а также телефон, телевидение и систему радификации, выполненные по технологии GPON. В дополнении, при Вашем желании, услуги телевидения могут быть выполнены по классической технологии эфирного телевидения. Для того чтобы использовать данные услуги, а также узнать иную информацию, мы рекомендуем Вам оператора связи ПАО «Ростелеком» согласно прилагаемого буклета.

8.8. КОНТРОЛЬ ДОСТУПА (ДОМОФОННАЯ СВЯЗЬ)

Система домофона.

Наш ЖК оборудован современным IP-домофоном Comelit (Италия), позволяющим принимать вызовы находясь в любой точке мира, звонить консьержу, соседям или членам своей семьи, а также просматривать изображение с доступных видеокамер будь то парадный вход, детская площадка или парковка собственного автомобиля. Открывать двери гостям можно с помощью собственного смартфона, планшета или абонентского монитора. Ниже приведено краткое описание оборудования для жильцов комплекса.

1. Абонентский монитор

6 мониторов на выбор

Классическое решение, обеспечивающее прием видеовызовов, открытие дверей, калитки, автоматических ворот. Внутреннюю связь с диспетчером и другими абонентами в сети. Имеется запись и просмотр пропущенных вызовов, автоответчик. Доступен просмотр изображения с видеокамер на территории ЖК. Прием информационных сообщений от диспетчера. Можно подключить датчики охранной, пожарной и технологической сигнализации непосредственно к монитору, с оповещением диспетчера и отправкой сообщений на e-mail.

2. Комплект (монитор + вызывная панель/видеокамера)

Индивидуальная вызывная панель + Видеокамера

При желании, к абонентскому монитору можно до установить индивидуальную вызывную панель и дополнительные видеокамеры на этаже, в рамках единой системы.

3. Аудиотрубка

Привычное решение без переплат. Обеспечивает прием аудиовызовов и открытие дверей. Внутреннюю связь с диспетчером и другими абонентами ЖК.

4. Мобильное приложение

1 лицензия для всей семьи (до 15 мобильных устройств)

С мобильным приложением Comelit Remote, Вы сможете принять видеовызов с домофона, записать его, открыть дверь, калитку или въездные ворота. Позвонить диспетчеру, соседям и другим членам семьи. Просмотреть доступные видеокамеры и не только.

5. Переадресация на телефон

1 лицензия для всей семьи (до 15 телефонных номеров)

Эконом-вариант для тех, кто не хочет переплачивать. Простая переадресация аудиовызовов на городской или GSM телефон, с возможностью открытия дверей.

6. Въезд на территорию/паркинг осуществляется по звонку с мобильного через приложение Comelit.

Контакты

Узнать о других спецпредложениях и акциях. Получить консультацию по оборудованию, комплектации и ценам, а также заказать установку можно по телефону +7 812 999 13 29 (Санкт-Петербург), +7 499 638 27 05 (Москва) или на сайте официального представителя Comelit в России ip-domofon.ru

8.9. КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

Для установки наружных блоков системы кондиционирования на фасаде здания предусмотрены специальные опорные консоли. Непосредственное крепление наружных блоков системы кондиционирования к наружному облицовочному слою из кирпича запрещается. Для подключения фреоновых проводов и кабеля к наружным блокам

системы кондиционирования необходимо в конструкции наружной многослойной стены аккуратно выполнить коронкой отверстие минимального диаметра. После подключения блока отверстие вокруг труб загерметизировать. Слив конденсата из внутреннего блока организовать посредством помпы и пластикового трубопровода в штрабе до санузла, присоединить в систему канализации в санузле.

8. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

В целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, а также обеспечения безопасных и безвредных условий проживания собственники помещений должны соблюдать следующие основные правила:

- содержать в чистоте и порядке помещения, в том числе подсобные помещения, балконы, лоджии и иные части помещения; содержание помещений должно отвечать санитарным правилам;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и прочего имущества в специально отведенных местах;
- своевременно производить ремонт помещений;
- пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими техническими устройствами допускается при условии использования громкости таких устройств, не нарушающей покоя лиц, проживающих в доме;
- содержание собак, кошек, других домашних животных и птиц в жилых помещениях допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных норм и правил содержания собак, кошек, других домашних животных и птиц;
- содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается;
- собственники обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, и не допускать ее загрязнения;
- не допускается размещение на балконах и лоджиях тяжелых предметов;
- не допускается хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- не допускается курение в местах общего пользования, в том числе в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- не допускается выполнение в помещении работ или совершение других действий,

приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания иных лиц в жилом доме.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ТИШИНЫ И ПОКОЯ В НОЧНОЕ ВРЕМЯ:

Административная ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на территории Санкт-Петербурга, определяется Законом Санкт-Петербурга от 31.05.2010 №273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге».

Ночное время – период с 23:00 до 08:00 часов, в выходные и праздничные дни до 12:00.

Защищаемые от нарушения тишины и покоя в ночное время помещения и территории Санкт-Петербурга:

- квартиры жилых домов;
- подъезды, кабины лифтов, лестничные клетки и другие места общего пользования жилых домов;
- придомовые территории;
- площадки (детские, спортивные, игровые) на территории микрорайонов и групп жилых домов.

К действиям, нарушающим тишину и покой в ночное время на защищаемых объектах в Санкт-Петербурге, относятся:

- использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов, других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах;
- крики, свист, стук, передвижение мебели, пение, игра на музыкальных инструментах и иные действия, влекущие нарушение тишины и покоя граждан в ночное время;
- использование пиротехнических средств (петард, ракетниц и других);
- производство ремонтных, разгрузочно-погрузочных работ;
- производство строительных работ;
- совершение иных действий, нарушающих тишину и покой граждан.

9. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ:

- необходимо пользоваться сертифицированным электрооборудованием и фурнитурой;
- электрические розетки в целях безопасности необходимо оборудовать заглушками;
- запрещается прикасаться руками или острыми предметами к открытой

электропроводке, розеткам, удлинителям, электрошнуром, а также включать детям электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых;

- запрещается оставлять включенные и работающие приборы и бытовую технику без присмотра;
- запрещается пользоваться электроприборами с открытыми спиралями во взрывоопасных зонах;
- необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов;
- запрещается накрывать электроприборы бумагой, тканью и другими горючими материалами;
- запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы;
- необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и оборудования, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров;
- запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией;
- запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, заклеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки;
- запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами, ветками деревьев и кровлями строений;
- запрещается прокладывание кабелей и проводов под коврами, через дверные пороги;
- запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока в одну и ту же розетку или с помощью тройника, поскольку возможна перегрузка электропроводки и замыкание;
- удлинители предназначены для кратковременного подключения бытовой техники; после использования их следует отключать от розетки;
- не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в помещениях, так как нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности;
- запрещается отделка балконов и лоджий изнутри сгораемыми и легковоспламеняющимися материалами и загромождение балконов и лоджий предметами;
- запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования.

ПРИЗНАКИ НЕИСПРАВНОСТИ ЭЛЕКТРОПРОВОДКИ:

- горячие электрические вилки или розетки;
- сильный нагрев электропровода во время работы электротехники;
- звук потрескивания в розетках;
- искрение;
- запах горячей резины, пластмассы;
- следы копоти на вилках и розетках;
- потемнение оплеток электропроводов;
- уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.

В СЛУЧАЕ ПОЖАРА ИЛИ ПОЯВЛЕНИЯ ДЫМА НЕОБХОДИМО:

- немедленно сообщить в пожарную охрану по телефону 01;
- до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;
- сообщить о пожаре или задымлении соседям по лестничной площадке;
- приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения;
- при пожаре на балконе или лоджии, если справиться с загоранием не удалось, закрыть балконную дверь и покинуть квартиру;
- при невозможности покинуть квартиру необходимо закрыться в квартире, заложить щели в дверях влажными тряпками; по возможности выйти на балкон, лоджию, прикрыв за собой балконную дверь;
- ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.

Необходимо помнить, что угарный газ (СО) является наиболее опасным из летучих компонентов продуктов горения, выделяющихся при термическом разложении любых органических материалов. Угарный газ распространяется вместе с дымом и не оседает (не адсорбируется) на стенах и окружающих предметах; практически не поглощается (не абсорбируется) водой.

Отравление угарным газом возможно даже в тех помещениях, которые находятся довольно далеко от места горения. При защите от СО, также как и от СО₂, нельзя надеяться на респиратор «Лепесток» или слой влажной ткани, как рекомендуют довольно часто. Толстый слой влажной ткани (например, махровое полотенце) успешно задерживает частицы дыма и поглощает агрессивные вещества, такие, как альдегиды, оксиды серы и азота, кислотные и щелочные пары (галогеноводороды, аммиак и др.), но для защиты от СО требуются специальные средства защиты.

10. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ

Время проведения строительно-ремонтных работ, сопровождаемых шумом:

В будние, выходные и праздничные дни – с 09.00 до 20.00 часов (перерыв с 12.00 до 15.00 для отдыха малолетних детей).

Завоз строительных материалов, оборудования, мебели, крупногабаритных предметов (далее – Материалы) на территорию Дома возможен с 07.00 до 22.00, на любом транспорте. Время разгрузки:

- грузовая машина не более 1,5 часов;
- легковая машина не более 30 мин.

Место общего пользования от лифта (по направлению к квартире), до входной двери выстилается Собственником (или по его поручению) ДВП (картоном, фанерой и т.п.). Подъем Материалов до помещения осуществляется по отведенной для этого лестнице или с помощью грузового лифта. Подъем Материалов к помещению осуществляется в заводской упаковке, либо упаковывается перед подъемом. После погрузо-разгрузочных работ, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора.

Вывоз строительного мусора с территории Дома производится в специальных контейнерах. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключаящую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования. После выноса строительного мусора, загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора.

Допуск сотрудников подрядной организации в технические и служебные помещения Дома осуществляется только в сопровождении представителя Управляющей компании.

Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производится ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями).

Сотрудники подрядных организаций, производящих ремонтные работы, обязаны находиться на территории Дома в чистой одежде. Запрещается распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в общественных местах.

Во время производства ремонтно-строительных работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей УК в помещения, где он выполняется для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, состояния элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, противопожарной сигнализации.

При проведении ремонтно-строительных работ не допускается:

- осуществление действий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий;
- выполнение мероприятий, влияющих на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков и т.п.), изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений;
- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно

допустимого шума и вибрации;

- использование пассажирских лифтов для транспортировки материалов и строительного мусора, отходов;
- загромождение и загрязнение материалами и строительным мусором мест общего пользования;
- сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;
- установка наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции в местах, не согласованных с Управляющей компанией;
- использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;
- изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры;
- закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей;
- демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;
- проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения.

Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производит ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями).

11. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЙ

Собственники помещений должны своевременно вносить изменения в документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства, с корректировкой технического паспорта на помещения, дома, строения и земельный участок.

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство помещения может включать в себя: перенос нагревательных сантехнических приборов, устройство вновь и переоборудование существующих

туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка помещения может включать в себя: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение площади за счет вспомогательных помещений, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых домов и жилых помещений допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

ВНИМАНИЕ! Не допускаются переустройство и (или) перепланировка помещений ведущие к:

- нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций здания;
- нарушению прочности или разрушению межквартирных стен;
- нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования;
- затрагиванию элементов общего имущества жилого дома (лестничные площадки, кровля, фасад, витражное остекление и др.);
- ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;
- нарушению противопожарных устройств и норм пожарной безопасности;
- ухудшению условий эксплуатации и проживания всех или отдельных лиц, проживающих в доме и (или) соответствующем помещении;
- использованию жилых помещений под нежилые цели, без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в порядке, установленном действующим законодательством.

Не допускается производить перепланировку и (или) переустройство в помещении после приемки объекта долевого строительства и до момента регистрации права собственности на помещение без официального согласования перепланировки с застройщиком и иных уполномоченных органах, в порядке, установленном действующим законодательством.

В соответствии со статьей 26 Жилищного кодекса Российской Федерации переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее – орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо предоставляет необходимые документы в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения.

Изменения в количественных и качественных характеристиках помещений, полученные в результате их переустройства и (или) перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на объекты недвижимости, в порядке, установленном действующим законодательством.

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка помещения, проведенные при отсутствии согласования органа местного самоуправления или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки.

Собственник помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано обязаны привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Лица, самовольно осуществившие переустройство и (или) перепланировку помещений, могут быть привлечены к административной, гражданской и иной ответственности, установленной действующим законодательством.

12. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА. ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ЗА ГАРАНТИЕЙ

В соответствии с требованиями статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Претензии по качеству квартир и нежилых помещений могут быть предъявлены по договорам участия в долевом строительстве – дольщиками (физические и юридические лица), в течение гарантийного срока, указанного в договоре.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

В соответствии с договорами участия в долевом строительстве, гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, исчисляется с даты выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и истекает по прошествии пяти лет от указанной даты.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

ЗАСТРОЙЩИК НЕ НЕСЕТ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ГАРАНТИЙНОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ В СЛЕДУЮЩИХ СЛУЧАЯХ:

- повреждения или недостатки (дефекты) помещения или его частей возникли в ходе нормального износа помещения или его частей;
- собственником помещения нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации помещений;
- ненадлежащего проведения строительно-ремонтных работ и ремонта помещения, проведенного самим собственником или привлеченными им третьими лицами;
- выявлены недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником помещения (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- повреждения и (или) преждевременный износ возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником помещения;
- не проводились (проводились некачественно) сервисные работы необходимые для функционирования оборудования;
- при обнаружении недостатков (дефектов), которые застройщик не был в состоянии изменить в ходе выполнения работ, монтажа строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения и (или) оборудования;
- возник ремонт повреждений, вызванных неправильной эксплуатацией вентиляции (например – заклеивание вентиляционных решеток, клапанов микропроветривания, установка дополнительных принудительных вентиляционных устройств и пр.);
- дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке помещения в акте приемки, не являются гарантийными; устранение таких дефектов производится за счет собственников т.к. они могли возникнуть в процессе эксплуатации;

- собственником помещения или привлеченными им третьими лицами незаконно (самовольно) выполнена перепланировка и (или) переустройство;
- в случае возникновения усадочных трещин;
- регулировка открывания/закрывания оконных створок, балконных дверей, створок балконного остекления, межкомнатных и входных дверей, смазка оконных и дверных механизмов, движущихся частей фурнитуры не является гарантийным случаем и выполняется на платной основе;
- попадание воды и снега на балкон через зазоры между стеклами и конструктивными элементами остекления на балкон не является дефектом остекления и не является гарантийным случаем.

13. ТЕЛЕФОННЫЙ СПРАВОЧНИК

Телефон управляющей компании:	+7(812) 640-43-53
Телефон аварийной службы района:	+7(812) 380-9119
Телефон аварийной службы при запахе газа:	04
Телефон аварийной службы при повреждении водопроводной сети (холодная вода):	+7(812) 305-09-09
Телефон аварийной службы при повреждении водопроводной сети (горячая вода):	+7(812) 305-13-13
Телефон аварийной службы при повреждении электросетей:	+7(812) 318-31-48



г. Санкт-Петербург,
Невский пр., д. 55, БЦ «Невский Плаза», 7 этаж
+7 (812) 603-4343

г. Москва,
Пресненская наб., д. 6, стр. 2
+7 (495) 150-35-50

www.glorax.com