

Руководство домовладельца

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Time
ДОМ У МОСКОВСКОГО





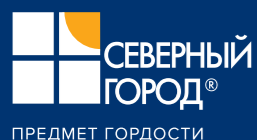
Здравствуйте!

С сегодняшнего дня Вы — житель дома Time.

От всей души мы поздравляем Вас с началом нового этапа Вашей жизни. Благодарим Вас за то, что выбирая квартиру, Вы остановились на предложении компании «Северный город».

Мы надеемся, что проживание в нашем доме будет комфортным и приятным для всех членов Вашей семьи.

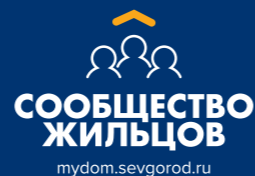
С уважением,
Эдуард Тиктинский,
Президент Холдинга RBI



ПРЕДМЕТ ГОРДОСТИ



УПРАВЛЕНИЕ КОМФОРТОМ
профессиональная эксплуатация недвижимости



mydom.sevgorod.ru

Компания «Северный город» (www.sevgorod.ru) входит в Холдинг RBI и является признанным лидером в сегменте комфорт-класса. За 23 года работы Холдингом построено 119 зданий общей площадью более 1000000 кв. м. «Северный город» — неоднократный лауреат и победитель профессиональных конкурсов «Доверие потребителя», «Лидер строительного качества», Urban Awards и др.

Обслуживанием дома займется квалифицированная управляющая компания «Управление комфортом», которая работает с 2004 года и успешно зарекомендовала себя как среди профессионалов рынка, так и среди своих клиентов. Общая площадь жилых комплексов, находящихся в управлении компании, составляет более 600 тыс. кв. м. — объекты «Северного города» и других известных застройщиков.

Есть идеи и предложения, как сделать жизнь в вашем новом доме комфортнее и лучше? Добро пожаловать в наше «Сообщество жильцов»! Это закрытый электронный портал, специально созданный компанией «Северный город» для знакомства и общения наших покупателей, а также для более оперативного взаимодействия с управляющей компанией и удобной онлайн-оплаты коммунальных платежей.

Оглавление

ПРАВИЛА И РЕГЛАМЕНТЫ

Внутренний двор и правила безопасности.....	8
Правила добрососедства	10
Правила проведения ремонтных работ в доме	10
Правила сбора и вывоза мусора	12
Правила пользования автотранспортом на придомовой территории	12
Правила пользования подземной автостоянкой	13
Правила содержания домашних животных	13
Правила поведения при пожаре	14

ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ

Общее имущество	18
Основные характеристики дома	20
Гарантийные обязательства	21
Аварийные ситуации и скрытые строительно-монтажные дефекты.....	22
Переустройство и перепланировка квартиры	23

УСЛОВИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Окна и остекление балконов и лоджий	26
Система кондиционирования и вентиляции	28
Лоджии, балконы и терраса.....	29
Лифты	29
Система водоснабжения	30
Система канализации	32
Система отопления и отопительные приборы.....	34
Система вентиляции	36
Телефон, телевидение, Интернет	37
Входная дверь.....	38
Важные адреса и телефоны	40

Time
ДОМ У МОСКОВСКОГО

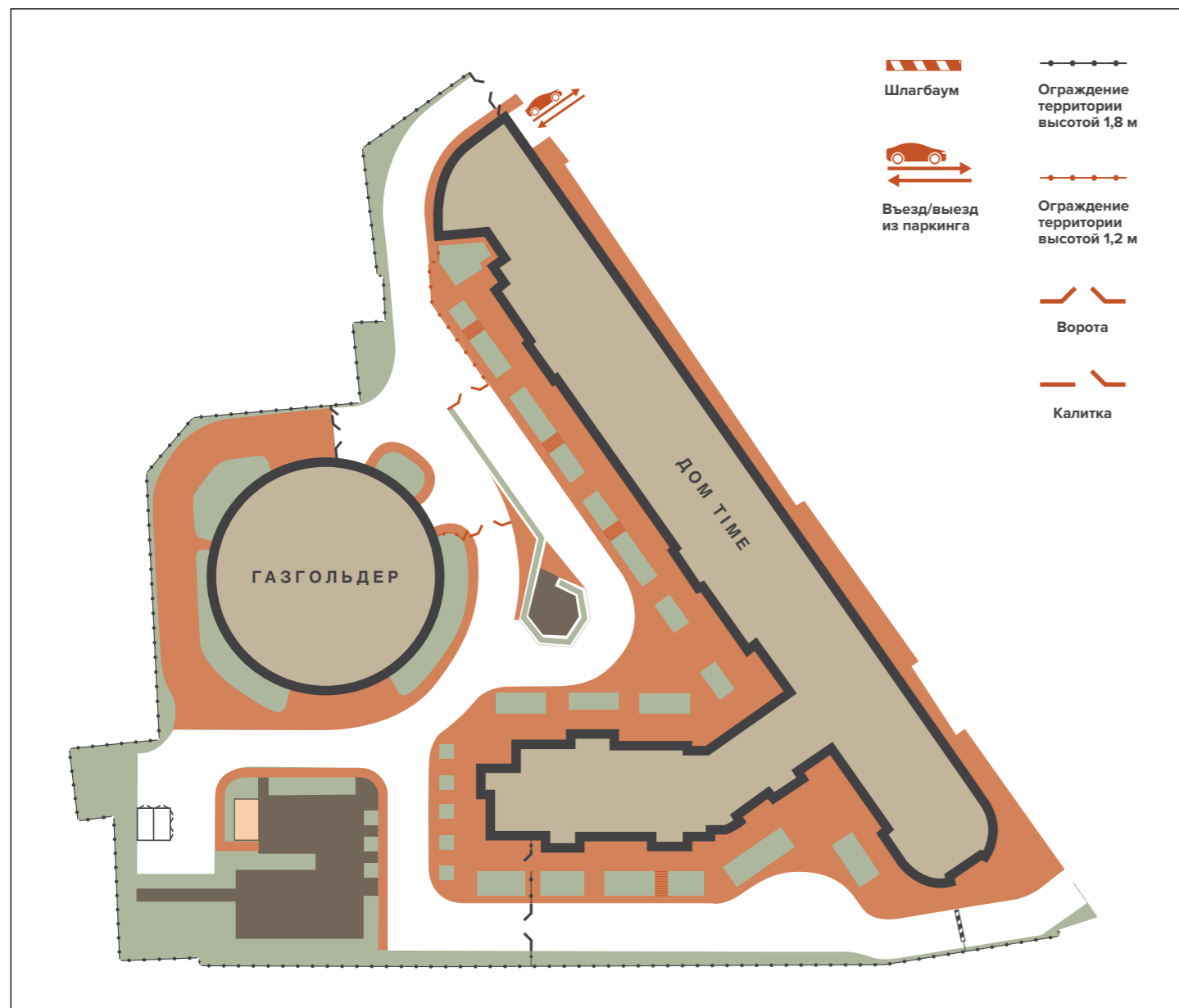
Жилой комплекс Time построен с использованием современных технологий и материалов. Правильная эксплуатация — залог долговечности здания и гарантия Вашего комфорта. В этой брошюре собраны основные правила, а также ответы на часто задаваемые вопросы, с которыми сталкиваются новоселы.



Правила и регламенты

ЖИЗНЬ

Внутренний двор и правила безопасности



Для обеспечения порядка в доме предусмотрена служба охраны, консьерж и диспетчер, обеспечивающие прием гостей и посетителей, круглосуточный контроль безопасности и разрешение конфликтных ситуаций.

Территория комплекса оборудована системой видеонаблюдения, которая обеспечивает визуальный контроль за отдельными зонами жилого комплекса в реальном времени, а также регистрирует всю видеoinформацию в цифровом виде (срок хранения не менее 30 дней) с возможно-

стью ее последующего анализа. В каждой квартире предусмотрено квартирное переговорное устройство (трубка переговорная для домофона), которое обеспечивает звуковую связь абонента с консьержем. Территория вокруг дома оборудована ограждением с запираемыми калитками и воротами с дистанционной связью. Каждому жильцу при подписании акта приема-передачи будет выдан индивидуальный ключ, при необходимости можно будет заказать дополнительные экземпляры ключей в управляющей компании.

Вся информация с камер видеонаблюдения, установленных на въездах во двор и паркинг, придомовой территории, в подъездах и лифтах, круглосуточно отслеживается сотрудниками УК. Пребывание автомобилей на территории двора ограничено 30 минутами (кроме машин спецслужб: пожарной, скорой помощи и полиции). Проезд грузового транспорта строго регламентирован, доставка крупногабаритных вещей в квартиры проводится через территорию паркинга с 9:00 до 20:00.

Правила безопасности

- Не оставлять двери помещений, принадлежащих домовладельцу, открытыми.
- Не оставлять автомобили открытыми.
- Не хранить ценные вещи на балконе или лоджии.
- Не оставлять окна и двери на балконы, лоджии открытыми в отсутствие проживающего.
- В случае предполагаемого длительного (более одного месяца) отсутствия рекомендуется уведомить о своем отъезде (отсутствии) обслуживающую организацию.
- Не позволять посторонним людям входить в здания комплекса. Остерегаться приглашать незнакомых людей в здания и помещения комплекса, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщить об этом в диспетчерскую службу обслуживающей организации.
- При появлении в комплексе подозрительных лиц немедленно сообщить об этом в диспетчерскую службу обслуживающей организации.
- В случае обнаружения факта неисправности домофона незамедлительно обратиться в диспетчерскую службу обслуживающей организации.
- При обнаружении на территории комплекса подозрительных предметов немедленно сообщить об этом в диспетчерскую службу обслуживающей организации. При этом не трогать и не передвигать обнаруженный подозрительный предмет, не совершать с ним самостоятельно никаких действий и отойти на безопасное расстояние.

На территории двора запрещается:

- Парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования. Ремонт и обслуживание транспортных средств на придомовой территории многоквартирного дома не допускается.
- Парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезд. Въезд и парковка машин (за исключением машин пожарной службы, машин скорой помощи и полиции) на придомовую территорию запрещены. Парковка машин на специально отведенных участках придомовой территории разрешена только с целью погрузочно-разгрузочных работ на срок не более 30 мин.
- Выгул собак на детской площадке и в песочнице, цветниках и в других, не предназначенных специально для этих целей, местах.
- Посадка растений, цветов, деревьев, кустов без предварительного согласования планов посадки с управляющей компанией.
- Самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов и другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.
- Установка каких-либо ограждений без предварительного согласования с собственниками помещений в доме и управляющей компанией.
- Распитие спиртных напитков на дворовой территории.

Водители должны заботиться о безопасности пешеходов и сохранности общего имущества многоквартирного дома. В случае нанесения повреждений общей собственности дома при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства обязан возместить ущерб.

Управляющая компания не может нести ответственность за утрату, повреждение, разрушение или иной ущерб, причиненный личному имуществу собственников помещений, оставленному в местах общего пользования. Управляющая компания также не несет ответственности перед владельцами транспортных средств, оставленных на придомовой территории, за любое их повреждение или утрату.

Правила добрососедства

Пользование жилым домом осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов всех домовладельцев. Должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические требования законодательства и правила пользования жилыми помещениями.

Жилые помещения в доме используются исключительно для проживания, но могут использоваться для осуществления надомной работы или иной деятельности, если таковая не затрагивает интересы других домовладельцев, не нарушает действующее законодательство и требования, которым должны отвечать жилые помещения.

Нежилые помещения используются в соответствии с их назначением. Нежилые помещения в доме

должны использоваться с соблюдением требований законодательства, противопожарных и иных нормативов. Запрещается осуществление деятельности в нежилых помещениях дома, связанной с повышенной шумностью, вибрацией, выделением вредных или едких веществ и газов, загрязнением придомовой территории, а также вызывающей повреждения инженерного, санитарно-технического оборудования или другого имущества в доме.

Запрещается хранение в помещениях дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов.

Правила проведения ремонтных работ в доме

Во время ремонта квартиры домовладельцы обязаны придерживаться Графика проведения шумных работ, а также Порядка доставки стройматериалов и вывоза строительного мусора, которые разработаны управляющей компанией и утверждены на общем собрании владельцев помещений.

Для создания уюта в квартире требуется время. На основе нашего опыта эксплуатации и с учетом требований законодательства РФ и Санкт-Петербурга мы разработали Правила проведения ремонтных работ, которые позволят Вам комфортно жить, даже если соседи только что приступили к ремонту.

Перед началом ремонтных работ

Для обеспечения порядка и спокойствия в доме необходимо предоставить управляющему домом информационное письмо, в котором будет указано:

- название организации (предприятия, фирмы), производящей работы; контактные телефоны руководителя производства работ;
- сроки и место проведения работ (номер дома и квартиры);
- Ф.И.О. рабочих;

Эти данные позволят эффективно взаимодействовать службе эксплуатации и организации, производящей ремонтные работы.

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

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

Во время производства ремонтных работ должен быть обеспечен доступ представителя управляющей компании в помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-, гидроизоляции элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электрообеспечения, пожарной сигнализации.

Вход в комплекс осуществляется строго по индивидуальным брелкам системы контроля доступа, поэтому обеспечьте рабочих, выполняющих ремонт, ключами доступа.

При проведении работ

Время проведения строительно-ремонтных работ, сопровождаемых шумом:

Будние дни — с 09:00 до 21:00 (перерыв с 13:00 до 15:00 для отдыха малолетних детей), кроме выходных и праздничных дней. Шумные и особо шумные работы — с 09:00 до 18:00 (сверление, бурение, штробление, демонтаж стяжки, перегородок и т.п.), кроме выходных и праздничных дней.

Завоз строительных материалов, оборудования, мебели, крупногабаритных предметов (далее — материалы) возможен с 09:00 до 20:00 на любом транспорте.

Время разгрузки не более 30 мин.

Важно!

В зависимости от размеров груза предусмотрено два варианта разгрузки и подъема материалов до квартиры домовладельца:

Вариант 1 — обычные грузы

Место разгрузки материалов — рядом с въездом в паркинг на полиэтиленовую пленку. Машину с материалами должен встретить представитель домовладельца, указанный в информационном письме. Для транспортировки материалов используется грузовой лифт, позволяющий поднять их до соответствующего этажа, разгрузить на этаже или сразу в квартире.

Вариант 2 — крупногабаритные грузы (фортепьяно и т.п.)

Для транспортировки грузов от грузовой машины до незадымляемой (черной) лестницы 1-го этажа сотрудник УК открывает ворота, предназначенные для экстренных служб, далее грузчики перегружают крупногабаритный груз и транспортируют его к незадымляемой (черной) лестнице, поднимают материалы на необходимый этаж по лестнице и заносят в квартиру.

Запрещается:

- Проводить ремонтные работы, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий.
- Оказывать влияние на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и террас, изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений).
- Применять оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимых шума и вибрации.
- Использовать лифты для транспортировки крупногабаритных материалов и строительного мусора и отходов (для этих целей используются незадымляемые (черные) лестницы).
- Загромождать и загрязнять материалами и строительным мусором места общего пользования.
- Сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации.
- Устанавливать наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции в местах, не предусмотренных проектом.
- Использовать лифты для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей.

Без согласования с управляющей компанией запрещается:

1. Изменять тип, увеличивать мощность отопительных приборов, монтировать и менять запорно-регулирующую арматуру.
2. Демонтировать, переносить из проектного положения и отключать датчики пожарной сигнализации.
3. Проводить санитарно-технические работы на действующих стояках отопления, ГВС и ХВС. Заявка на отключение стояков подается домовладельцем или его представителем в диспетчерскую службу не менее чем за 48 часов до начала производства работ с описанием планируемых работ и схемами.

Правила содержания домашних животных

Современное законодательство строго регламентирует правила содержания животных в многоквартирном доме. Домовладельцам разрешается содержать в принадлежащих им помещениях домашних животных (при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил), если они не причиняют беспокойство другим домовладельцам, не представляют опасности для людей и не вредят общему имуществу дома.

Запрещается:

- Содержание животных и птиц на лоджиях, балконах и террасе.
- Разводить животных внутри помещений в коммерческих целях.
- Нахождение животных на территории жилого комплекса без присмотра хозяев.

Правила сбора и вывоза мусора

На 1-м этаже предусмотрены отдельные помещения мусоросборных камер для хранения и утилизации мусора, которые будут доступны после окончания большей части ремонтных работ. Внимание — камеры предназначены для бытового мусора, при их использовании необходимо соблюдать ряд правил:

1. Не складировать в контейнер крупногабаритный и строительный мусор.
2. Не допускать выливания в контейнер жидких отходов, возгорания отходов, попадания в контейнер горящих, тлеющих предметов, взрывоопасных веществ, опасных отходов.

3. Производить заполнение контейнера не выше верхней кромки.
4. Склаживать картонную тару в контейнер в разобранном виде.
5. Строительный мусор и крупногабаритные отходы на время проведения массовых ремонтов выбрасываются в контейнеры пункта утилизации и хранения твердых бытовых отходов (ПУХТО).

Правила пользования подземной автостоянкой

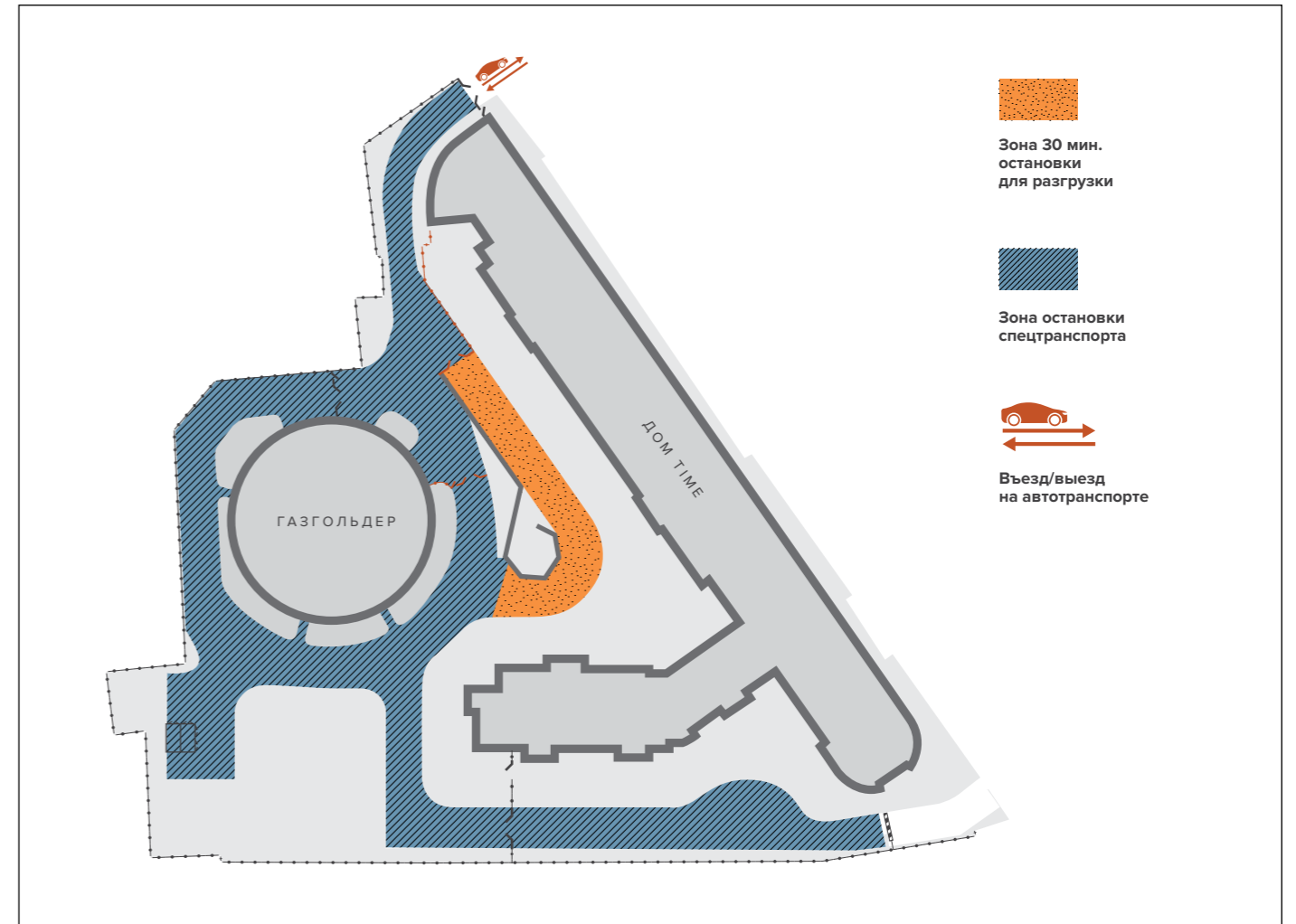
В жилом комплексе предусмотрена подземная автостоянка с лифтом, системой противопожарной безопасности и контроля доступа.

- Скорость движения по автостоянке — не более 5 км/ч.
- Движение на автостоянке осуществляется исключительно в соответствии с нанесенной дорожной разметкой.

Запрещается:

- Въезд транспортных средств высотой более 2,1 м, длиной более 6,0 м.
- Въезд транспортных средств, находящихся в аварийном состоянии или на буксире.
- Стоянка транспортного средства с работающим двигателем.
- Блокировка проездов, пешеходных дорожек, эвакуационных выходов.
- Мойка, чистка транспортных средств.
- Ремонт, техническое обслуживание транспортного средства (замена жидкостей, масел; замена аккумуляторов; сезонная замена колес и т.д.).

Правила пользования автотранспортом на придомовой территории



Для создания качественной жилой среды комплекса ограничен въезд автотранспорта на внутреннюю территорию. Исключение:

1. Автомобили экстренных служб (скорая помощь, пожарная служба и т.д.).
2. Для разгрузки/погрузки строительных и крупногабаритных грузов, на дворовой территории на 30 минут.

Запрещается:

- Мойка автомобилей, слив бензина и масел, регулировка сигналов, тормозов, двигателей и любой ремонт автомобилей на территории дома.
- Парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезд.
- Въезд и парковка машин (за исключением машин пожарной службы, машин скорой помощи и полиции) на дворовую территорию.

Парковка машин на специально отведенных участках придомовой территории разрешена только с целью погрузо-разгрузочных работ на срок не более 30 мин.

Правила поведения при пожаре

Правила обеспечения пожарной безопасности в квартире

1. Если загорелся бытовой электроприбор, обесточьте его, если телевизор — прежде всего выдерните вилку из розетки или обесточьте квартиру через электросчетчик. Помните! Горящий телевизор выделяет множество токсических веществ, поэтому постарайтесь сразу же вывести из помещения людей. Накройте телевизор любой плотной тканью, чтобы прекратить доступ воздуха. Проверьте, закрыты ли все окна и форточки, иначе доступ свежего воздуха прибавит огню силы.
2. Если пожар возник и распространился в одной из комнат, плотно закройте двери горящей комнаты — это мешает огню распространиться по всей квартире и лестничной площадке. Уплотните дверь мокрыми тряпками, чтобы в остальные помещения дым не проникал. В сильно задымленном пространстве нужно двигаться ползком или пригнувшись.
3. Тушить огонь простой водой — неэффективно! Воспользуйтесь огнетушителем, а при его отсутствии — мокрой тканью, песком или даже землей из цветочного горшка.

Если ликвидировать возгорание своими силами не удастся, немедленно уходите. Возьмите документы, деньги и покиньте квартиру через входную дверь. Если путь к входной двери отрезан огнем и дымом — спасайтесь через балкон. Самые безопасные места в горящей

квартире — на балконе или возле окна. Здесь пожарные найдут вас быстрее! Оденьтесь теплее, если на улице холодно. Открывайте дверь на балкон осторожно, поскольку пламя от большого притока свежего воздуха может усилиться. Плотно закройте дверь балкона за собой.

Еще один путь спасения — через окно. Уплотните дверь в комнату тряпками. Убедитесь, что ваш призыв о помощи услышали, ложитесь на пол, где меньше дыма. Таким образом можно продержаться около получаса.

Поскольку огонь и дым распространяются снизу вверх, особенно осторожными должны быть жители верхних этажей.

Запрещается

Во время пожара пользоваться лифтом — его в любое время могут отключить. Вы окажетесь в ловушке, так как можете «зависнуть» в лифте между горящими этажами и получить отравление угарным газом. Выбираясь из из задымленного подъезда на улицу, как можно дольше задержите дыхание, а еще лучше — защитите нос и рот мокрым шарфом или платком.

Правила обеспечения пожарной безопасности на кухне и балконе

1. Не храните на кухне и на балконе легковоспламеняющиеся вещества, различные тряпки. Даже случайно залетевший на балкон окурок может стать причиной сильного пожара! На кухне — развевающиеся от ветерка занавески могут вспыхнуть, если они висят близко от плиты. Не следует загромождать кухню и балкон ненужными вещами, старой мебелью, макулатурой и другими предметами, которые могут послужить «пищей» огню.
2. Если на плите загорелось масло (в кастрюле или на сковороде), то перекройте подачу газа и электроэнергии. Накройте сковороду или кастрюлю крышкой, мокрой тряпкой, чтобы затушить пламя, и пусть они так стоят до охлаждения масла — иначе огонь вспыхнет вновь. Тряпку из грубой ткани (такая всегда должна быть на кухне) накиньте на руки,

предохраняя их от огня. Для перекрытия доступа воздуха к огню, осторожно накиньте ее на горящий предмет. При попадании горящего масла, жира на пол или стены используйте для тушения любой стиральный порошок (как порошковый огнетушитель), засыпая им огонь.

3. При перегреве плиты сначала нужно отключить ее, а затем накрыть спираль мокрой тряпкой. На балконе следует хранить все предметы или под плотным ковром, или в металлических ящиках. Пожарные также рекомендуют держать на балконе ведро с песком.

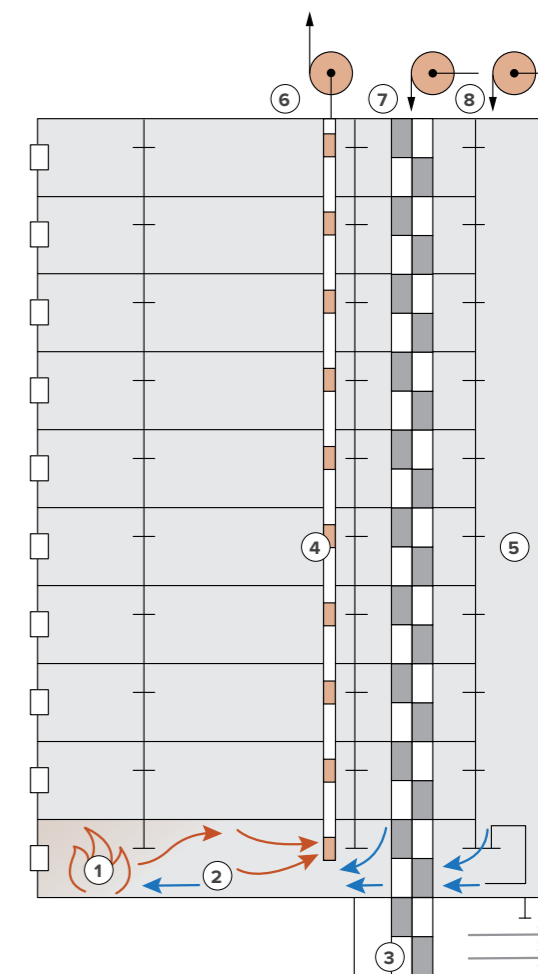
Тушить водой горящие электроприборы, не отключенные от электрической сети, опасно для жизни!

Причиной пожара в лифте чаще всего становятся непогашенные спички, окурки сигарет, брошенные на пол или в шахту лифта, или короткое замыкание электропроводки.

Правила поведения при признаках возгорания в кабине или шахте лифта

1. Немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «вызов», если кнопка не работает — кричите, стучите по стенам кабины, зовите на помощь.
2. Не останавливайте лифт во время движения, дождитесь его остановки.
3. Выйдя из кабины, заблокируйте двери первым попавшимся под руки предметом, чтобы никто не смог вызвать лифт снова и оказаться в ловушке.
4. При тушении огня в кабину не входите, так как она может самопроизвольно начать двигаться.
5. Не тушите очаг возгорания водой — опасно! Кабина находится под напряжением, используйте плотную сухую ткань, углекислотный или порошковый огнетушитель, сухой песок.
6. Попробуйте зонтом, ключами или другими предметами раздвинуть автоматические двери лифта и выбраться наружу, позвав на помощь соседей.

В доме предусмотрена система дымоудаления, срабатывающая по аварийному сигналу. Команды на срабатывание системы пожарной сигнализации включают вентиляторы дымоудаления, открывают клапаны дымоудаления в соответствующей зоне и включают вентиляторы подпора воздуха.



1. Помещение с очагом пожара
2. Коридор
3. Лестничная клетка
4. Лифтовая шахта
5. Шахта дымоудаления
6. Вентилятор дымоудаления
7. Вентилятор подпора воздуха в незадымляемой лестничной клетке 2-го типа
8. Вентилятор подпора воздуха в шахтах лифтов

Правовые вопросы

право



Общее имущество

В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. Статья 36 Жилищного кодекса РФ определяет состав общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 39 Жилищного кодекса РФ домовладельцы помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество. В настоящее время действуют Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением РФ от 13.08.2006 № 491.

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме.

Порядок внесения обязательных платежей

Собственник помещений в доме, начиная с момента подписания акта приема-передачи, несет бремя расходов по содержанию, ремонту принадлежащих ему помещений, а также общего имущества дома в соответствии со своей долей участия.

Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в расходах по содержанию принадлежащих ему помещений и в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в доме.

Плата за содержание и ремонт помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в доме, а также плата за коммунальные услуги вносятся собственником помещений в доме не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

Плата вносится на расчетный счет управляющей компании, указанный в квитанции. Оплата дополнительных услуг осуществляется в соответствии с решением общего собрания собственников или на основании

договоров, заключенных с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

При нарушении собственником сроков уплаты коммунальных и других обязательных платежей, иных сборов и взносов, установленных действующим законодательством и управляющей компанией, к нему могут быть приняты меры, предусмотренные действующим законодательством и настоящими Правилами, в том числе к нему могут быть предъявлены судебные иски в соответствии с законодательством Российской Федерации. Также, согласно ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, лица, несвоевременно или неполностью внесшие плату за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Внести показания счетчиков, оплатить коммунальные услуги и отследить историю начислений и оплат можно на сайте «Сообщество жильцов» mydom.sevgorod.ru (подробнее об этом см. на стр. 42).

Содержание и ремонт общего домового имущества

Содержание общего имущества многоквартирного дома включает текущий ремонт. Текущий ремонт общего имущества жилого дома — это ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления работоспособности сооружения, а также систем инженерного оборудования.

Капитальный ремонт общего имущества осуществляется за дополнительную плату за счет собственников помещений по дополнительному соглашению. Капитальный ремонт — это замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций и инженерно-технического оборудования дома по причине их физического износа или разрушения.

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в покрытии расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (ст. 158 Жилищного кодекса).

За счет средств, получаемых от населения, обслуживающими организациями осуществляются работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (ст. 155 Жилищного кодекса). Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

В местах общего пользования запрещается:

1. Вести производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность, не предусмотренную решением общего собрания собственников помещений в доме.
2. Производить работы, способствующие нарушению целостности дома или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать общее имущество дома без получения предварительно соответствующего разрешения на выполнение такой перестройки в соответствии с требованиями действующего законодательства.
3. Хранить предметы, за исключением мест, специально отведенных под кладовые, в соответствии с действующим законодательством.
4. Писать или рисовать на стенах, дверях, ступеньках лестниц и иных поверхностях.
5. Размещать велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к жилым/нежилым помещениям дома.
6. Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без согласования с собственниками помещений в доме и управляющей компанией.
7. Оставлять бытовой и строительный мусор. При проведении ремонтных работ в жилых и нежилых помещениях строительный и крупногабаритный мусор выбрасывается в контейнеры пункта утилизации и хранения твердых бытовых отходов (ПУХТО).
8. Курить и распивать спиртные напитки

Придомовая территория включает в себя элементы озеленения и благоустройства, а именно:

1. **Детская/спортивная площадка.** Оборудование детской площадки предназначено только для детей. Следите за сохранностью игрового оборудования и оперативно информируйте управляющую компанию о выявленных недостатках (дефектах). Выгул домашних животных на детской площадке запрещается.
2. **Зеленые насаждения, газоны.** Передвижение по газонам в любое время года запрещается, даже когда они покрыты снегом: можно повредить растения.

Объясните детям, где и как нужно передвигаться во дворе дома, что на газонах нельзя играть даже зимой, когда они покрыты снегом, во избежание травмирования детей и повреждения растений.

Сохранность зеленых насаждений на территории дома и надлежащий уход за ними обеспечивается УК.

Фасады зданий

Фасад — это лицо дома, поэтому домовладельцы обязаны:

- бережно относиться к фасадам дома;
- выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;
- своевременно производить ремонтные работы;
- в зимнее время года очищать оконные отливы, карнизы, свесы и т.д. своей квартиры;
- обеспечивать регулярную очистку остекления и элементов оборудования окон и витрин и их текущий ремонт;
- объекты озеленения на фасадах должны размещаться упорядоченно, без ущерба для архитектурного решения и технического состояния фасада, иметь надлежащий внешний вид и надежную конструкцию крепления;
- оформление витрин должно сохранять комплексный характер, единое цветовое решение и подсветку, высокое качество художественного решения и исполнения.

Виды допоборудования:

1. Наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы.
2. Антенны.
3. Видеокамеры наружного наблюдения.
4. Кабельные линии, электрические щиты.

Запрещается:

- Изменять архитектуру здания (упразднить, производить замену одних другими архитектурными деталями или устраивать новые архитектурные детали, пробивать и заделывать проемы, изменять формы окон и рисунок переплетов) без соответствующих разрешений, предусмотренных Градостроительным и Жилищным кодексами РФ.
- Устанавливать на фасадах, а также на крышах рекламу, плакаты и другие оформления без специального проекта, согласованного с соответствующими городскими службами.

Техническая информация по размещению внешних блоков сплит-систем кондиционирования, о местах крепления, максимальных размерах блоков находится в проектной документации.

Для получения консультации и копий чертежей с указаниями по размещению блоков сплит-систем необходимо обратиться к управляющему домом, который предоставит необходимые сведения.

Самовольное 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.

Требования к размещению дополнительного оборудования на фасадах зданий и сооружений:

- Соответствие архитектурному решению по размещению внешних блоков в определенных местах для сохранения архитектурного облика дома;
- 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.

Важно!

Любые действия, связанные с размещением дополнительного оборудования на фасадах, должны быть согласованы с управляющей компанией при соблюдении действующих норм законодательства и с архитектором проекта.

Основные характеристики дома

Фундамент. Свайный с плитным ростверком, сваи буронабивные, монолитная железобетонная плита толщина по расчету

Конструкции здания. Несущие конструкции — стены, толщина по расчету, 1 этаж и цокольный — железобетонные колонны и балки, габариты по расчету

Наружные стены. Кирпич пустотелый, толщина стены — 250 мм, система наружной изоляции с тонким штукатурным слоем по типу системы Saragol, наружный слой — декоративная штукатурка, окрашенная в массу, на основе силиконовых смол (силиконовая).

Внутренние перегородки. Межквартирные — кирпич, толщина стены — 250 мм, межкомнатные — СКЦ, толщина стены — 80 мм.

Лестницы. Железобетонные, ограждение лестниц — металлическое

Лифты. Без машинных помещений, пассажирские, грузопассажирские

Кровля. Покрытие подземного паркинга — инверсионная эксплуатируемая кровля, многоэтажного дома — плоская неэксплуатируемая кровля.

Отделка мест общего пользования. Шпатлевка и окраска водоэмульсионным составом в два раза, 1 этаж — шпатлевка и декоративное покрытие, подземный этаж — окраска водоэмульсионным составом в два раза.

Информация о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий

Уровень ответственности здания в соответствии с п. 7, 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» — нормальный. Сроки службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий установлены в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами. Сроки службы устанавливаются при условии осуществления надлежащего и своевременного капитального и текущего ремонта здания в соответствии с требованиями нормативных документов, соответствующих техническим характеристикам дома, параметрам и условиям эксплуатации.»

Гарантийные обязательства

Согласно п. 5 ст. 7 Закона № 214-ФЗ застройщиком устанавливается гарантийный срок 5 лет на помещение, на устранение недостатков качества помещения и начинает исчисляться со дня подписания акта приема-передачи помещения. Указанный в настоящем пункте гарантийный срок не распространяется на материалы, оборудование и комплектующие предметы, установленные в помещении и местах общего пользования многоквартирного дома.

Гарантийный срок на материалы, оборудование и комплектующие предметы соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем, исчисляемому с момента их установки (монтажа), и на условиях, указанных изготовителем (или поставщиком соответствующих материалов, оборудования или комплектующих предметов) в соответствующих документах (паспорте изделия, договоре поставки и т.п.).

Застройщик не несет ответственность за недостатки помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального

износа помещения (оборудования) или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных дольщику предписаниях и настоящей инструкции по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если установлено, что дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими допуск к соответствующим видам работ, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощитка без согласования с Энергонадзором.

Гарантийные обязательства не распространяются на следующие случаи:

1. Нормальный износ объекта долевого строительства или его частей. Согласно пункту 2.3.4. Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда «Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий». Применительно к новому дому в Санкт-Петербурге этот срок — 3-5 лет.
2. Нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации многоквартирного дома.
3. Вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Документы, регламентирующие порядок и периодичность обслуживания зданий:

- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
- «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2–04.2004».
- ВСН 58–88 (р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения.

Аварийные ситуации и скрытые строительно-монтажные дефекты

Порядок действий при возникновении аварийных ситуаций, а также порядок действий в случае выявления строительно-монтажных дефектов в период гарантийного обслуживания.

Аварийные ситуации

Это критические и значительные дефекты систем ХВС, ГВС, канализации, отопления, электроснабжения, строительно-монтажных работ.

Жилец, обнаружив аварийную ситуацию, обращается в диспетчерскую службу (работает круглосуточно). Диспетчер оперативно направляет специалистов для устранения аварийной ситуации. Представители управляющей компании составляют акт осмотра места аварии, где фиксируется факт аварии (время, место, характер аварии и ее последствия). В течение трех дней с момента оповещения о факте аварийной ситуации застройщик собирает комиссию с участием следующих представителей: застройщика, управляющей компании, подрядных организаций. По результатам проведенной комиссии составляется акт, в котором указываются вид аварии и причины возникновения аварии (при необходимости проведения дополнительных экспертиз — дата проведения дополнительного обследования или экспертизы) с указанием ответственной стороны.

Жилец пострадавшей квартиры обязан предоставить доступ в квартиру членам комиссии для освидетельствования дефекта. Если обратившийся жилец не предоставляет комиссии доступ в квартиру для осмотра дефектов, застройщик будет вынужден отказать в рассмотрении заявления.

Скрытые строительно-монтажные дефекты

Это скрытые дефекты строительно-монтажных работ, допущенные подрядчиком, или скрытые дефекты изделий, которые не могли быть обнаружены при приемке помещения.

Жилец в случае выявления скрытых строительно-монтажных дефектов, не подпадающих под категорию «аварийный дефект», направляет заявление в управляющую компанию, в котором фиксирует характер строительно-монтажного дефекта, место, дату обнаружения.

Управляющая компания проверяет факт наличия строительно-монтажного дефекта и выполняет первичную квалификацию дефекта на относящийся/не относящийся к гарантийному ремонту и пр. В случае подтверждения факта строительно-монтажного дефекта акт между УК и собственником с сопроводительным письмом направляется в отдел клиентского сервиса застройщика.

Переустройство и перепланировка помещений

Условия и порядок переустройства и перепланировки квартир регламентируются Жилищным кодексом РФ, глава 4, статьи 25–29.

Перепланировка квартир производится только на основании проекта перепланировки, согласованного и утвержденного в установленном порядке в Межведомственной комиссии по вопросам перепланировки квартир по адресу:

**Тамбовская ул., д. 35, тел.: 766-34-29
вторник 10:00–12:00; четверг 15:00–17:00**

Запрещается:

- Устройство проемов в несущих монолитных стенах.
- Устройство проемов шириной от 2 м без укрепления в ненесущих стенах.

Диспетчер управляющей компании

тел.: _____

Порядок перепланировки помещений (Жилищный кодекс РФ):

1. Подать заявление установленного образца в районную Межведомственную комиссию (перечень документов зависит от перепланировки и изменений инженерных систем, уточняется в районной МВК).
2. МВК рассматривает представленное заявление в установленном порядке с выдачей заключения.
3. При положительном заключении комиссии выполняется проект перепланировки в организации, имеющей государственную лицензию на проектирование.
4. Проект перепланировки согласовывается в районной Межведомственной комиссии (выданные разрешения действительны в течение 1 года с момента их согласования) и в управляющей компании.
5. Работы по перепланировке выполняются в соответствии с согласованным и утвержденным установленным порядком проектом.
6. Приемка выполненных работ по перепланировке осуществляется районной Межведомственной комиссией.
7. После приемки работ необходимо заказать в Проектно-инвентаризационном бюро обмеры квартиры для внесения изменений в инвентаризационный план дома.



ТЕХНОЛОГИИ

Условия эксплуатации

Окна и остекление балконов и лоджий

В доме установлены двухкамерные стеклопакеты с деревянным профилем и витражные конструкции из алюминиевого профиля с заполнением из стекла, полностью соответствующие действующим нормам по теплозащите и шумоизоляции.

Современные окна отличаются высокой плотностью всех соединений и в закрытом состоянии не пропускают воздух. В помещениях накапливается влага (особенно на кухне), которая выпадает на самых холодных участках наружных конструкций, т.е. на стеклопакетах, в виде запотевания и конденсата.

Важно!

- Ежедневно проветривать все помещения, в том числе используя режим микропроветривания.
- Поддерживать расчетную температуру и влажность в помещениях соответственно периоду года.
- Для предотвращения возникновения запотевания на внутренней поверхности стекла не перекрывать поток теплого воздуха от радиаторов отопления к стеклу.
- При проведении отделочных работ предусмотреть защиту стеклопакетов, рам и фурнитуры (попадание пыли не является гарантийным случаем обслуживания).
- Вмешательство в монтажный шов или конструктивный узел окна, витража может послужить причиной отказа в гарантийном обслуживании.
- Наклейка солнцезащитной пленки, размещение вблизи стеклопакетов нагревательных приборов могут привести к повреждению стеклопакета.

На окнах установлена фурнитура с функцией «Микропроветривание» (при повороте оконной ручки в положение 45° — верхняя часть створки открывается на 2–5 мм, обеспечивая постоянный приток воздуха и воздухообмен).

Так же на некоторых окнах установлены клапаны «Аегесо».

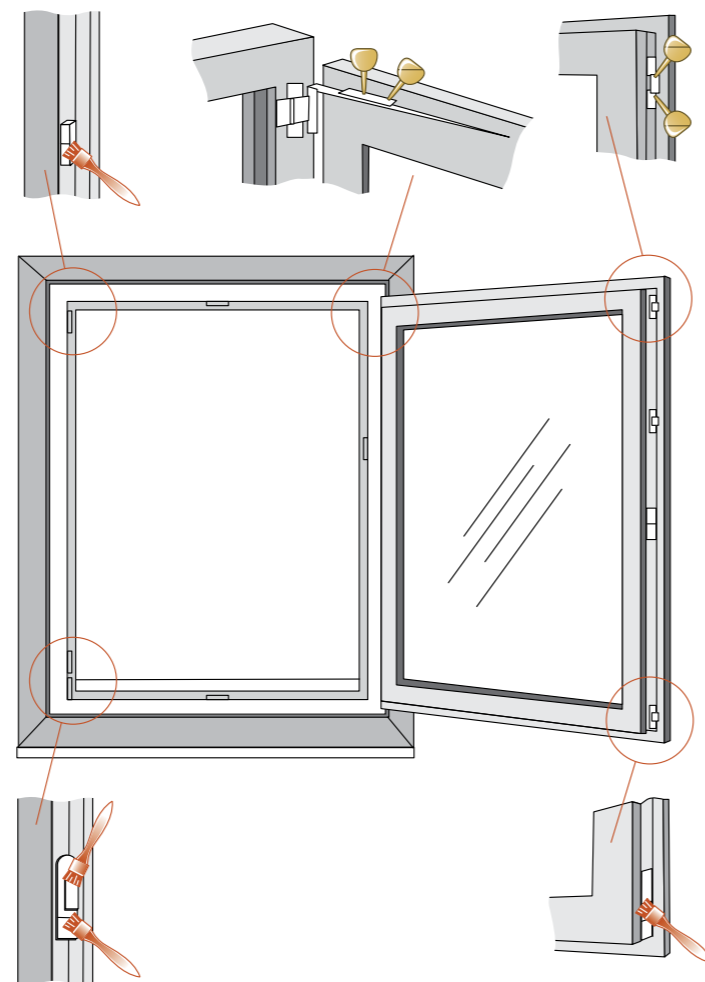
Принцип работы приточного оконного клапана. Проходящий через клапан воздух поступает в помеще-

ние вертикально, направляясь вверх, к потолку. Это обеспечивает его смешивание с уже прогретым воздухом в комнате, благодаря чему температура в помещении не падает и человек не ощущает холодного потока даже при максимально открытом клапане.

Управлять воздушным потоком можно с помощью ручки регулятора, которая приводит в движение специальную заслонку. Так обеспечивается плавное регулирование притока воздуха. В сильные морозы клапан рекомендуется прикрывать, уменьшая приток до минимума, (или вовсе перекрывать), иначе в комнате может стать слишком холодно из-за большой разницы температур воздуха снаружи и внутри.

Уход за резиновыми уплотнениями

Уплотнители изготовлены из современного материала и тем не менее подвержены естественному старению. Для продления срока его эксплуатации необходимо не менее двух раз в год очищать их от грязи и протирать средствами, позволяющими сохранить эластичность резины.



Уход за оконной ручкой

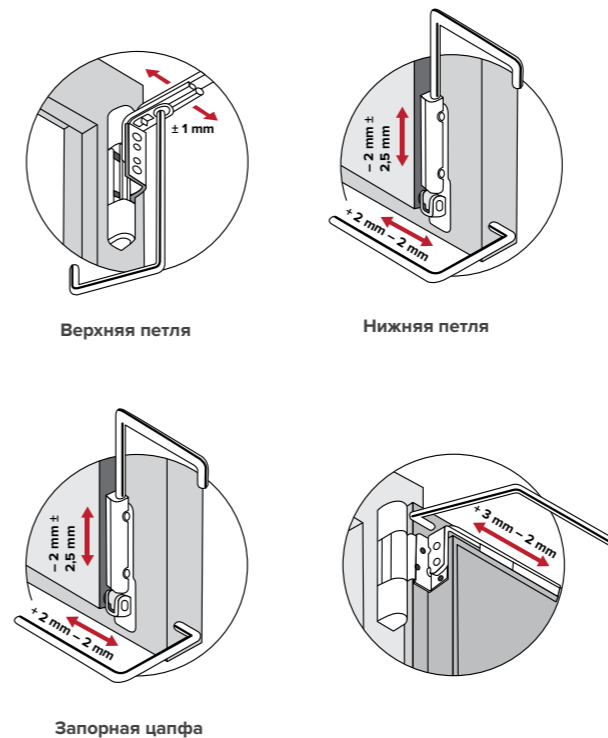
Если оконная ручка разболталась, необходимо приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть ее из вертикального положения в горизонтальное, затянуть винты и вернуть декоративную планку в исходное состояние. Ваша ручка снова зафиксирована.

Водоотводящие каналы

В каждом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри него влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и время от времени очищать их от грязи.

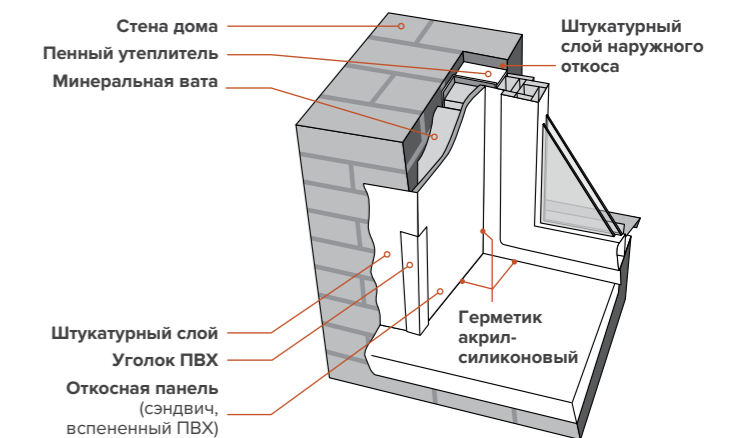
Уход за фурнитурой

Окна оснащены высококачественной фурнитурой. Для увеличения срока ее использования и сохранения безупречного внешнего вида следует не менее двух раз в год смазывать все движущиеся составные части маслом, не содержащим кислот или смол. Используйте средства с дополнительной опцией защиты от коррозии. С помощью инструкций, приведенных ниже, можно отрегулировать прижим окна к раме.

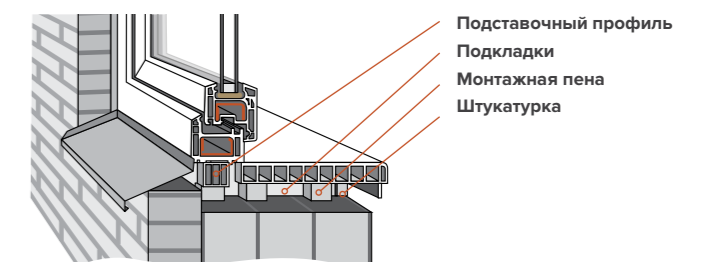


Требования к отделочным работам по окнам (установка подоконников, откосов)

- Монтаж изделий и отделочные работы откосов выполнять силами специализированных строительных организаций в соответствии с действующими требованиями ГОСТ, СНиП и ТУ (варианты исполнения узлов примыкания приведены ниже.)
- Заделка монтажных зазоров между изделиями, оконными перемычками, откосами проемов стеновых конструкций выполняется по всему периметру окна с заполнением всех пустот плотным, герметичным материалом, выдерживающим климатические нагрузки снаружи и условия эксплуатации внутри помещений
- Конструкция узлов примыкания (откосов) должна препятствовать образованию «мостиков холода» (тепловых мостиков), приводящих к образованию конденсата на внутренних или наружных поверхностях оконных проемов



- Установка подоконных досок должна выполняться в соответствии с рекомендуемым узлом нижнего примыкания. При установке пластиковых подоконных досок угол наклона подоконной доски в сторону помещений рекомендуется не менее 3°



- Эксплуатационные характеристики конструкций узлов примыкания (сопротивление теплопередаче, звукоизоляция) должны соответствовать требованиям действующих ГОСТ, СНиП, ТУ.

Особенности эксплуатации витражных конструкций ограждения лоджий и балконов

В квартирах установлена рамная алюминиевая конструкция остекления лоджии с заполнением из стекла с улучшенными солнцезащитными свойствами. Витражное остекление лоджий создает единое архитектурное решение фасада здания и обеспечивает защиту от ветровых нагрузок. Обращаем Ваше внимание на то, что:

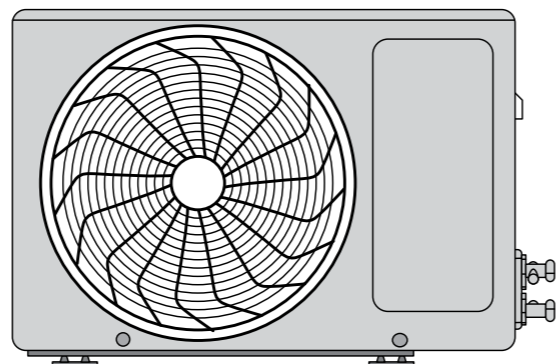
- лоджия/балкон квартиры является неотапливаемым, холодным помещением
- витражное остекление не обеспечивает полной герметизации лоджии квартиры от внешних атмосферных воздействий
- конструкция остекления лоджии/балкона по своим характеристикам обладает низким коэффициентом сопротивления теплопередаче, поэтому при низких температурах воздуха и/или высокой влажности возможно образование конденсата на поверхности остекления лоджии/балкона

Важно!

Уважаемые домовладельцы! Регулировка окон и витражного остекления произведена до передачи квартир, регулировка окон не входит в гарантийное обслуживание и выполняется домовладельцем самостоятельно. Рекомендуется производить регулировку оконных/витражных блоков не менее двух раз в год перед началом зимнего и летнего сезонов.

Система кондиционирования и вентиляции

Проектом дома предусмотрены места для размещения внешних блоков кондиционеров на лоджии/балконе квартиры. В соответствии с постановлением правительства Санкт-Петербурга № 1135 от 14.09.2006 «Об утверждении правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге» для установки блоков систем кондиционирования, дополнительных ограждений (остекления) на балконах и лоджиях и других изменений в фасадах зданий необходимо получить согласование в Комитете по градостроительству и архитектуре.



Важно!

Техническая информация по размещению внешних блоков сплит-систем кондиционирования, местах крепления, максимальных размерах блоков находится в проектной документации.

Для получения консультации и копий чертежей с указаниями по размещению блоков сплит-систем необходимо обратиться к управляющему домом, который предоставит необходимые сведения.

Лоджии, балконы и терраса

Любые действия, связанные с устройством и изменением внешнего вида лоджии и террас (остеклением, изменением, ремонтом или заменой ограждений, цветовым решением), должны быть согласованы в соответствии с действующим законодательством, а также с управляющей компанией. Цветовое решение конструкций лоджии и террас должно соответствовать колерному бланку фасада.

Запрещается:

- Изменение характера ограждений (цвета, рисунка, прозрачности).
- Несанкционированная реконструкция лоджии и террас с устройством остекления.
- Изменение ограждающих конструкций, архитектурного решения части фасада.
- Устройство новых балконов или лоджий или ликвидация прежних.
- Фрагментарная окраска или облицовка участка фасада в пределах лоджии и террасы.
- При замене, ремонте, эксплуатации элементов устройства и оборудования лоджий и террас не допускается изменение их характеристик, установленных проектной документацией.
- Срезание металлических элементов и ограждений балконов и лоджий.

Лифты

Дом оборудован лифтами грузоподъемностью 450 и 1000 кг (без машинного помещения) со скоростью движения 1,0 м/с производства фирмы «ОТИС». Лифты соответствуют Техническому регламенту о безопасности лифтов.

При эксплуатации лифта ни в коем случае не превышайте допустимую грузоподъемность. Перегруз может привести к поломке лифта.

Схема работы лифта — смешанная собирательная при движении вниз, парная работа. Это значит, что лифт

собирает пассажиров по этажам (согласно вызовам), двигаясь вниз. Как только масса пассажиров достигнет максимальной грузоподъемности лифта, лифт отправится на 1-й этаж без остановок. После высадки пассажиров лифт остается на данном этаже, откуда начнет свой очередной путь (при вызове с другого этажа начинается движение ближайший к вызову лифт).

Если при нахождении пассажиров внутри кабины лифт неожиданно остановился, необходимо воспользоваться кнопкой вызова диспетчера. Объясните диспетчеру, что случилось, и следуйте его инструкциям.

Самостоятельно никаких действий не предпринимайте. Помните: самостоятельный выход из кабины может привести к несчастному случаю. В течение 40 минут прибудет механик аварийной службы и освободит Вас из застрявшего лифта.

Диспетчерский контроль работоспособности лифта обеспечивает:

- двухстороннюю переговорную связь между диспетчерским пунктом и кабиной;
- связь между диспетчерским пунктом и машинным помещением, а также звуковую сигнализацию о вызове диспетчера на связь;
- сигнализацию о срабатывании цепи безопасности лифта;
- идентификацию поступающей сигнализации (с какого лифта и какой сигнал).

Энергоснабжение оборудования диспетчерского контроля работоспособности лифта осуществляется независимо от энергоснабжения лифта.

Сбои в работе лифтов могут быть вызваны небрежным отношением к ним. Особенно — во время ремонта квартир. К сожалению, не все жильцы перевозят строительный мусор в упакованном виде, что приводит к засорению лифтовых узлов и их выходу из строя. Помните: мусор должен перевозиться в чистых закрытых пакетах или прочей упаковке.

При эксплуатации лифта в новом доме допускается повышенный шум от его работы.

При необходимости остановить закрывание дверей пользуйтесь специальной кнопкой «». Не удерживайте двери вручную, тем более не вставляйте в них посторонние предметы. Подобные действия приводят к поломке лифта и могут привести к травмам.

Лифтовое оборудование после ввода в эксплуатацию обслуживается лифтовой организацией в соответствии с Техническим регламентом о безопасности лифтов.

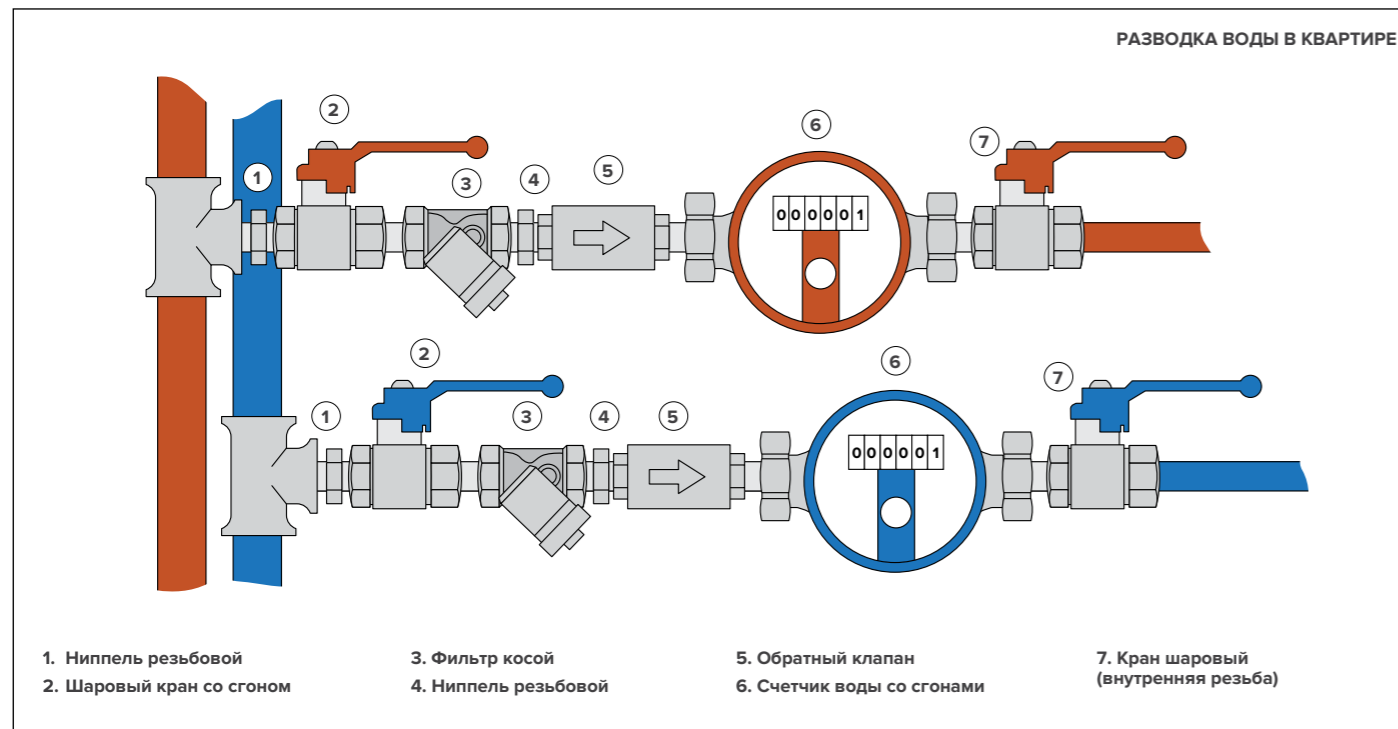
Система водоснабжения

Ответственность управляющей компании распространяется на общедомовое имущество, в том числе на проходящие в квартирах стояки горячей и холодной воды, а также стояк обратного трубопровода с отводами до первого соединения включительно. В квартире к общедомовому имуществу относятся:

- стояк холодной воды (ХВС);
- стояк горячей воды (ГВС);
- обратный стояк ГВС.

Ответственность домовладельца распространяется на все санитарно-технические приборы и устройства, установленные за ниппельной резьбой (1). Бремя установки всех необходимых устройств ложится на собственника квартиры.

Мы рекомендуем в квартире организовать коллекторную схему разводки трубопроводов ГВС и ХВС, когда каждая точка потребления воды подключается к коллектору отдельным трубопроводом.



В доме установлена коллекторная схема разводки трубопроводов ГВС и ХВС (см. рисунок). Каждая точка потребления воды подключается к коллектору отдельным трубопроводом. Это позволяет:

- отключать/подключать любого водопотребителя отдельно, не затрагивая остальные точки потребления воды;
- снизить влияние потребителей друг на друга при одновременном пользовании водой (включение/выключение/регулировка).

Счетчики холодной и горячей воды, а также криволинейные фильтры являются устройствами, обязательными для установки. Порядок установки квартирных счетчиков ГВС и ХВС регламентирован соответствующими законодательными актами.

Запрещается

Срезать компенсатор линейного расширения на стояках водоснабжения в квартире. В случае демонтажа расширителя возможны искривления стояков.

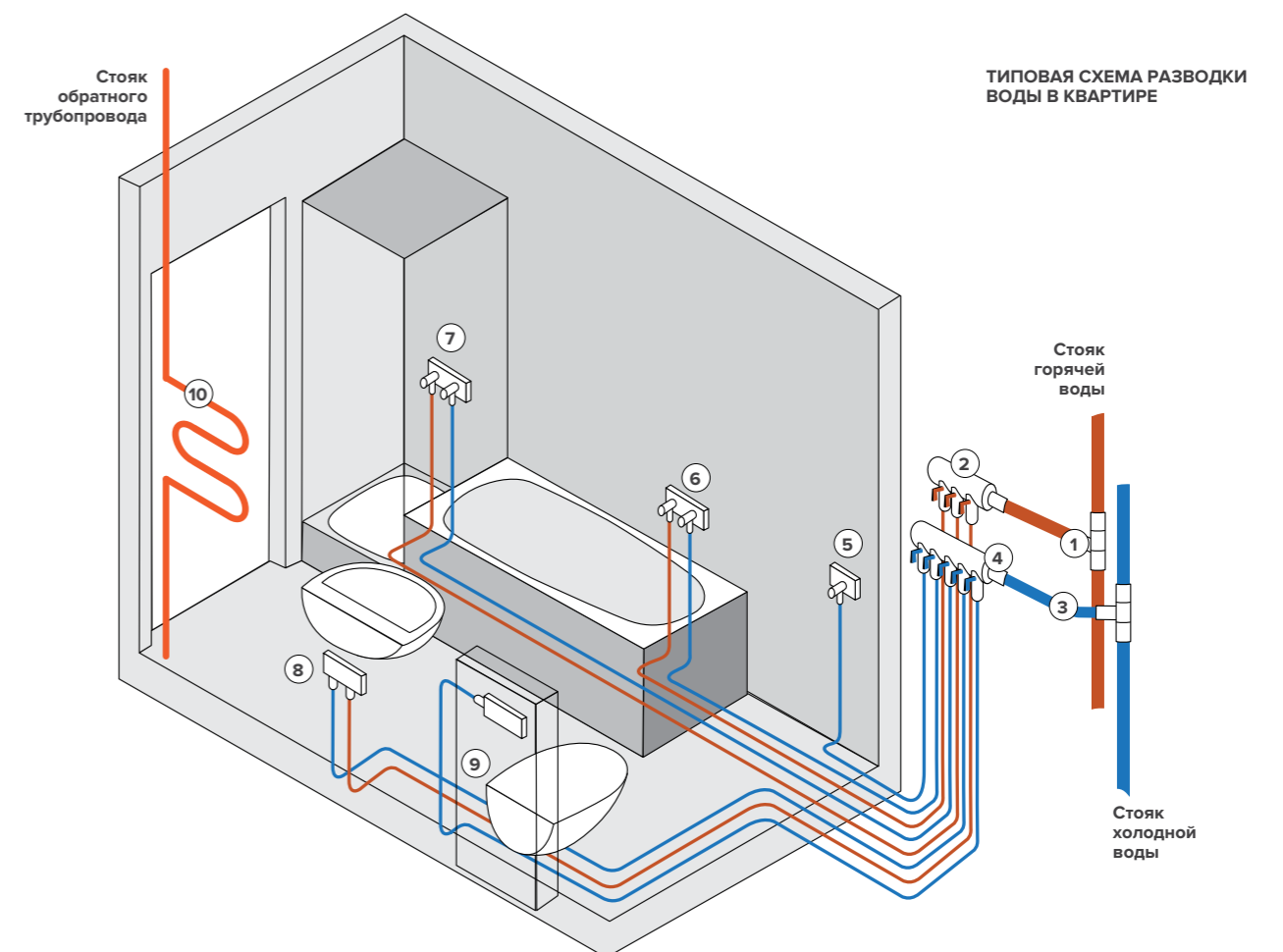
Важно!

Обратный клапан — рекомендован к установке на трубу холодной воды (ХВС) за краном. Он устраняет возможность обратного тока холодной воды, а следовательно, и возможность подмеса (пережима) к ней горячей воды в случае соединения горячего трубопровода с холодным внутри квартиры.

Дело в том, что давление горячей воды (ГВС) в доме превышает давление холодной, причем довольно значительно — в среднем на 2–3 атмосферы. Если давление в системе холодного водоснабжения на входе в дом составляет примерно 4,5 атм, то в системе горячего водоснабжения давление уже 7–8 атм.

Если не установить обратный клапан горячая вода, при соединении с холодной может начать выжимать ее из трубопровода. Из крана пойдет горячая вода сначала в квартире, затем в стояке, а через некоторое время во всем подъезде.

Подобная неприятность частенько происходит с «однорукими» смесителями, у которых температура и напор воды регулируются одним рычагом. При закрытом изливе и повернутой в сторону ручки возможно соединение горячей и холодной воды напрямую. Этого эффекта «пережима» (подмеса) можно избежать с помощью обратного клапана.



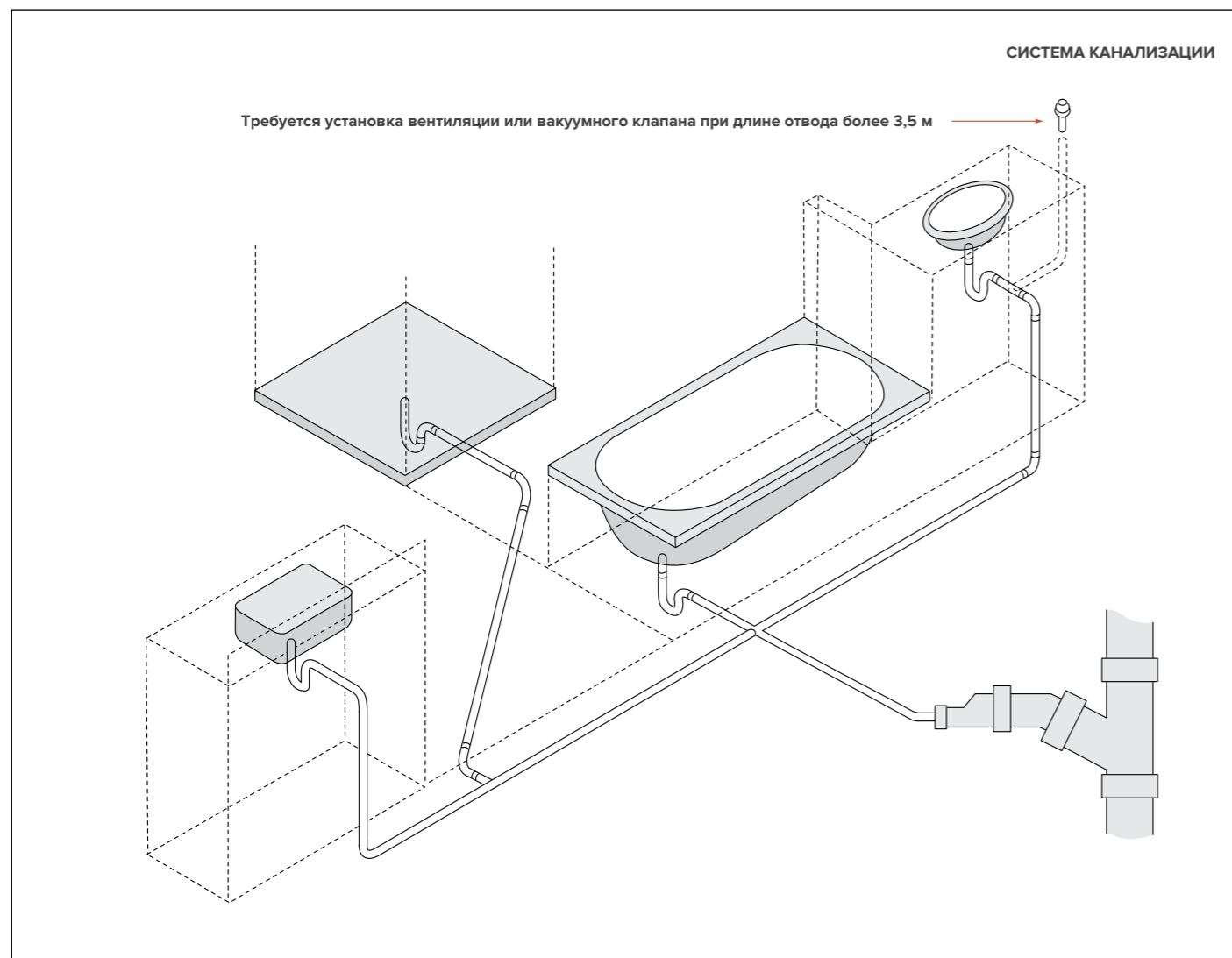
1. Общий кран горячей воды на отводе от стояка ГВС
2. Коллектор воды ГВС
3. Общий кран горячей воды на отводе от стояка ХВС
4. Коллектор воды ХВС
5. Резервный вывод холодной воды

6. Точка подключения для ванны
7. Точка подключения для душевой кабины
8. Точка подключения для раковины
9. Точка подключения для унитаза
10. Полотенцесушитель

Система канализации

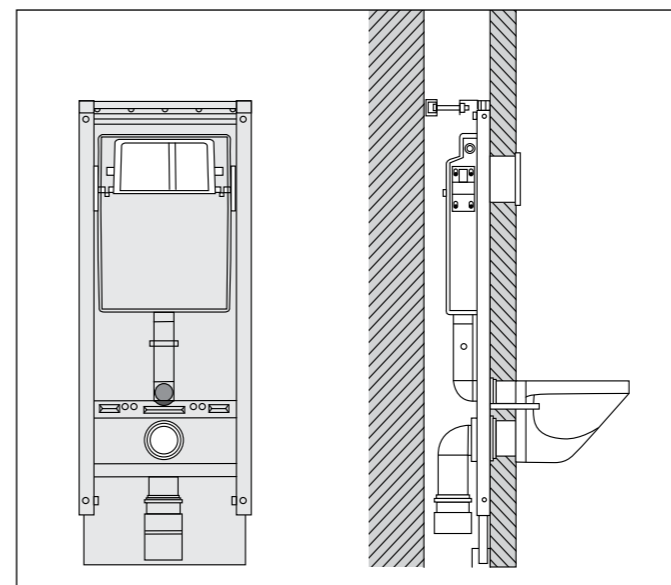
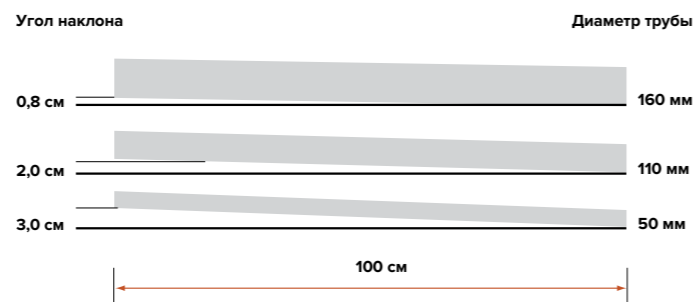
Схема канализации в квартире представляет собой безнапорную систему, в которой стоки перемещаются по направлению к стояку благодаря наклону труб. Все канализационные воды собираются в единую систему, начиная с кухни, затем проходят через ванную и туа-

лет. Самой нижней точкой квартирной канализации является тройник ввода в общедомовой стояк. Благодаря выходу верхней части стояка на крышу, либо установке воздушного клапана, вся система обеспечивается хорошей вентиляцией.



Канализационные трубы прокладывают с равномерным уклоном, что способствует бесперебойному течению стоков. При нарушении заданного угла наклона труб в местах изгибов могут образовываться засоры.

Оптимальный уклон труб диаметром 40–50 мм составляет 3%, то есть 3 см на каждый метр канализационной трубы, 85–100 мм — 2%.



Роль воздушного клапана и гидрозатвора в канализационной системе

Канализационные воды обладают неприятным запахом. Однако в квартире мы их не ощущаем благодаря несложному, но очень важному устройству — гидрозатвору.

Гидрозатвор — водяная пробка, которая образуется при перепаде двух труб по высоте. При этом в трубе постоянно находится некоторое количество воды, полностью перекрывающее ее по сечению, даже когда канализацией не пользуются. Пробка не позволяет канализационным газам проникать из труб в помещение. В момент слива водяная пробка заменяется новой.

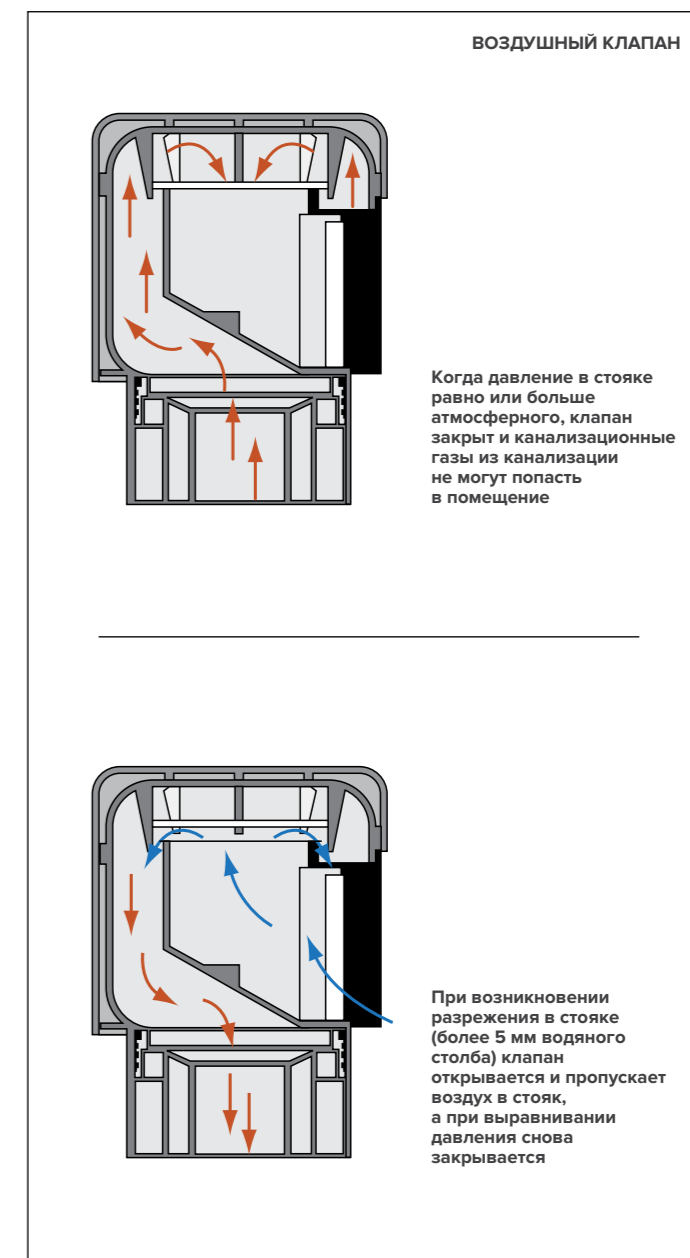
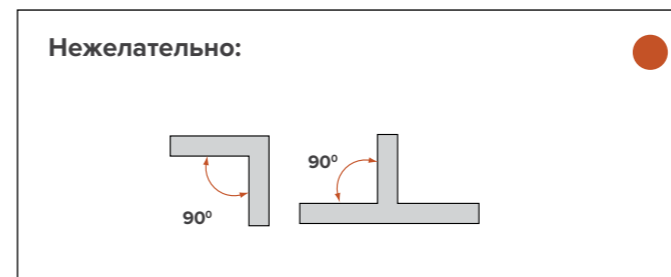
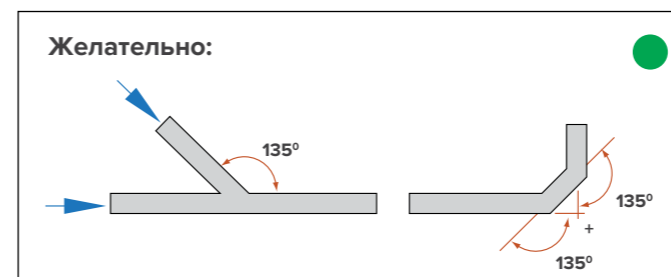
В части стояков канализации, не имеющих выводов на кровлю здания, устанавливаются воздушные клапаны, предназначенные для выравнивания давления в системе канализации.

Только при таких параметрах уклона наиболее полно проявляется эффект самоочистки труб. Он заключается в сочетании определенной скорости движения стоков и необходимой степени заполнения труб, при которых отходы вымываются, не застываясь. При увеличении угла наклона скорость движения стоков увеличится, а наполняемость уменьшится, снижение угла вызовет обратный эффект. В обоих случаях процесс самоочистки ухудшится.

При прокладке канализационной сети лучше избегать поворотов под прямым углом.

Целесообразно использовать вместо одного углового фитинга 90° два — по 135°, это:

- значительно увеличит пропускную способность канализационных труб
- уменьшит риск образования засоров



Система отопления и отопительные приборы

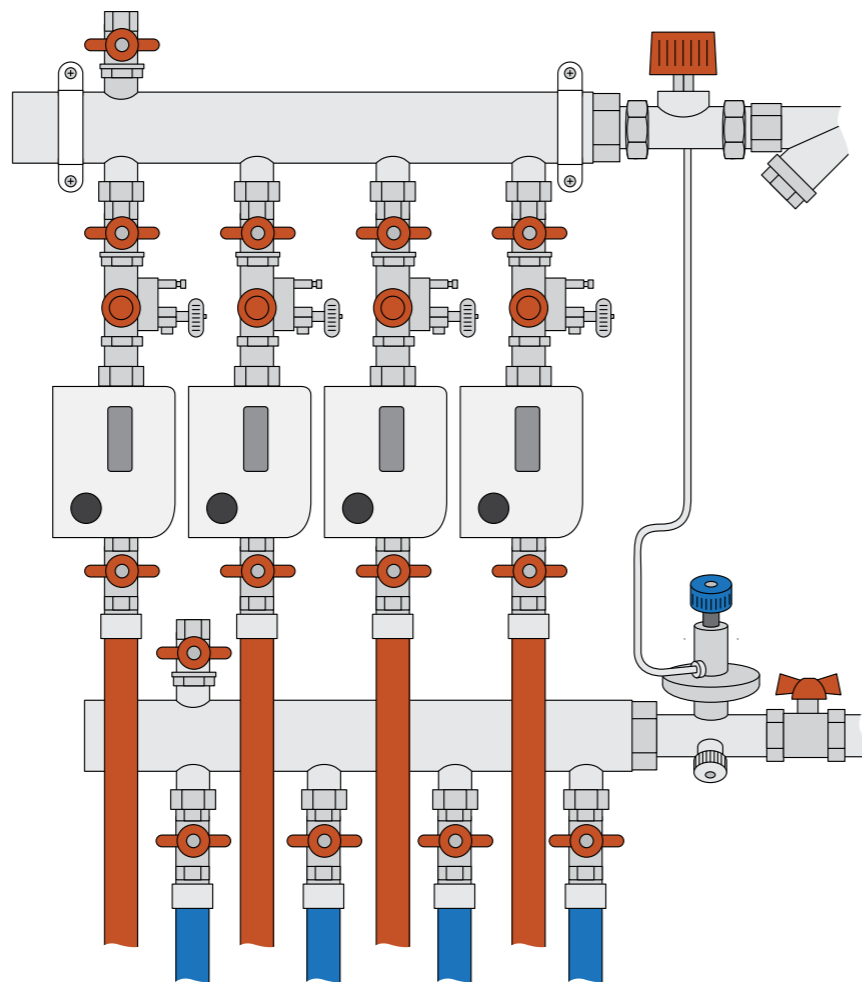
Система отопления

В доме предусмотрена коллекторная система разводки отопления — современная двухтрубная горизонтальная система отопления с периметральной разводкой по квартире.

В такой системе отсутствуют неэстетичные стояки трубопроводов вдоль стен, вся разводка трубопроводов выполнена в стяжке пола. В состав системы входит коллектор, объединяющий подающие и обратные трубы для нескольких квартир. Коллекторы установлены на каждом этаже в специальных помещениях, от которых идут выводы к квартирам.

В нем сосредоточена вся регулирующая и запорная арматура, клапаны для слива и выпуска воды и воздуха, также находятся квартирные счетчики, которые позволяют учитывать количество тепла, поступившего в отдельно взятую квартиру.

ПРИНЦИПИАЛЬНАЯ СХЕМА ПОЭТАЖНОГО КОЛЛЕКТОРА С ТЕПЛОСЧЕТЧИКОМ НА ПОДАЮЩЕМ ТРУБОПРОВОДЕ

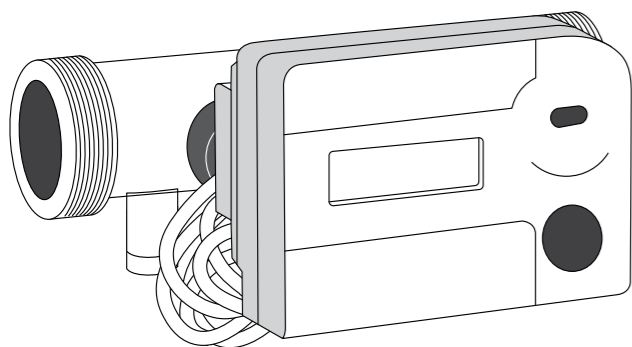


Квартирные счетчики

В коллекторных установлены ультразвуковые теплосчетчики SANEXT.

По запросу в УК пользователи могут прочитать следующую информацию, нажав на кнопку устройства: накопленный объем, текущий расход, температура воды и др.

В целях экономии батареи счетчик находится в спящем режиме — отключен дисплей.



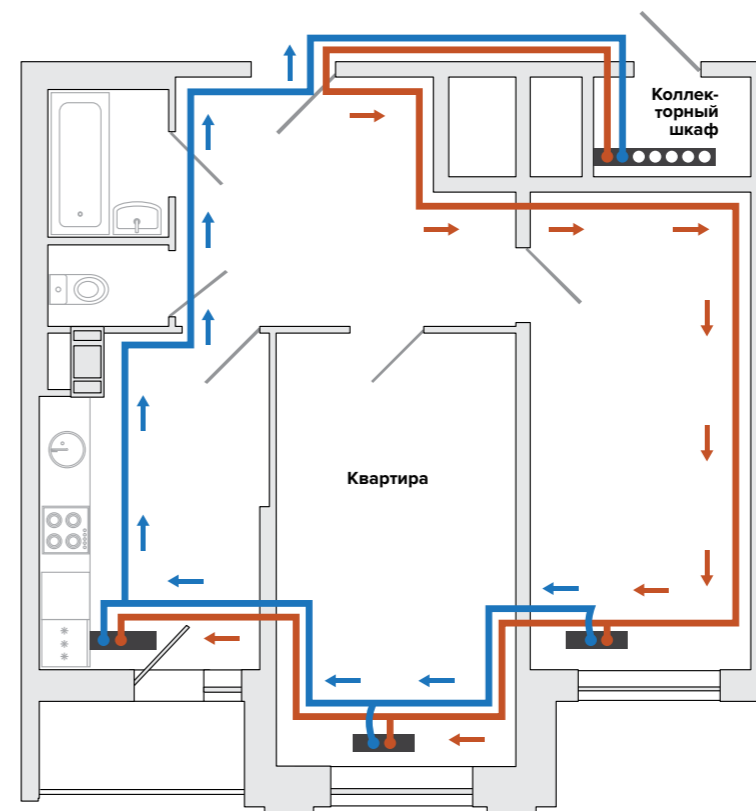
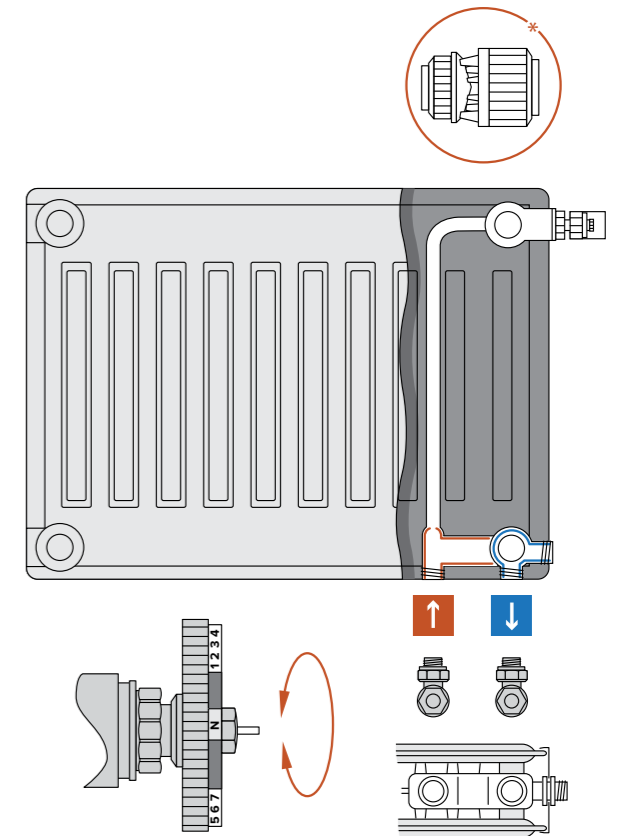
Отопительные приборы

В зависимости от конфигурации и площади помещений в квартирах установлены панельные стальные радиаторы — это классический вариант отопительных приборов. Сталь обладает низкой тепловой инерцией и высоким КПД, что позволяет снизить затраты на теплоэнергию. Выполненные из этого материала приборы быстро и равномерно отдают тепло в помещение, способны выдерживать большие нагрузки в системе.

Регулировка температуры в помещении

Коллекторная периметральная система отопления — это система, которая позволяет управлять теплоснабжением отдельно взятой квартиры.

В квартиру идет вывод подающей трубы и обратного трубопровода, к которым последовательно подсоединяются все отопительные приборы, расположенные в квартире. Индивидуальная регулировка температуры воздуха в помещениях осуществляется при помощи термостатических головок (не входят в комплект поставки), устанавливаемых на термостатических клапанах приборов отопления.



К потере тепла в помещении ведут:

- Создание ниши из ГКЛ для радиатора и закрытие декоративными решетками
- Замена радиаторов аналогами с другими габаритами

Система вентиляции

В доме выполнена система естественной приточно-вытяжной вентиляции. Принцип работы системы: существующая вытяжка (вентиляционные каналы, расположенные на кухне и в санузлах), удаляя отработанный воздух, создает разрежение в помещениях квартиры. За счет этого разрежения в помещение через индивидуальный вентиляционный клапан (КИВ) и приоткрытые окна (положение проветривания и микропроветривания) поступает свежий наружный воздух.

Система вытяжной вентиляции с естественным побуждением для жилых зданий рассчитана на разность удельных весов наружного воздуха температурой 5°C и температурой внутреннего воздуха при расчетных параметрах для холодного периода года. Поэтому, когда температура на улице и в квартире равна (летний период), система работает менее эффективно. Циркуляция воздуха ограничивается пределами одной квартиры. В холодный период года возможна конденсация влаги на холодных конструкциях окон. Это является признаком высокой влажности в помещении, поэтому при появлении конденсата рекомендуется проветрить помещение.

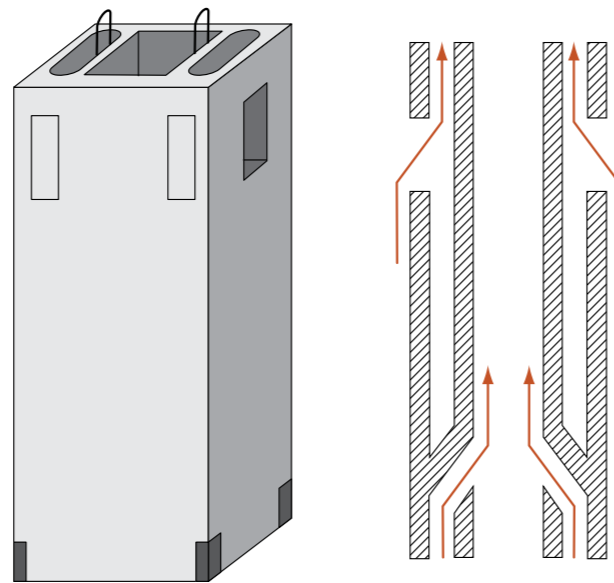
В таблице «Рекомендуемая влажность в помещениях» приведены оптимальные нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в жилых помещениях.

РЕКОМЕНДУЕМАЯ ВЛАЖНОСТЬ В ПОМЕЩЕНИЯХ

Период года	Температура воздуха, °C	Относительная влажность воздуха, %	Скорость движения воздуха, м/с, не более
Теплый	20–22 23–25	30–60 30–60	0,2 0,3
Холодный и переходные условия	20–22	30–45	0,2

Правила эксплуатации системы вентиляции квартир:

1. Обеспечивайте приток наружного воздуха в помещение. Используйте для этих целей режимы проветривания и микропроветривания в окнах и максимально открытый режим клапана КИВ. Соблюдайте температурно-влажностные параметры, указанные в таблице «Рекомендуемая влажность в помещениях». Необходимо обращать особое внимание на температурно-влажностные режимы в помещениях во время ведения «мокрых» процессов при выполнении отделочных работ (штукатурка поверхностей, выравнивание стен и пола, окраска поверхностей красками на водной основе).

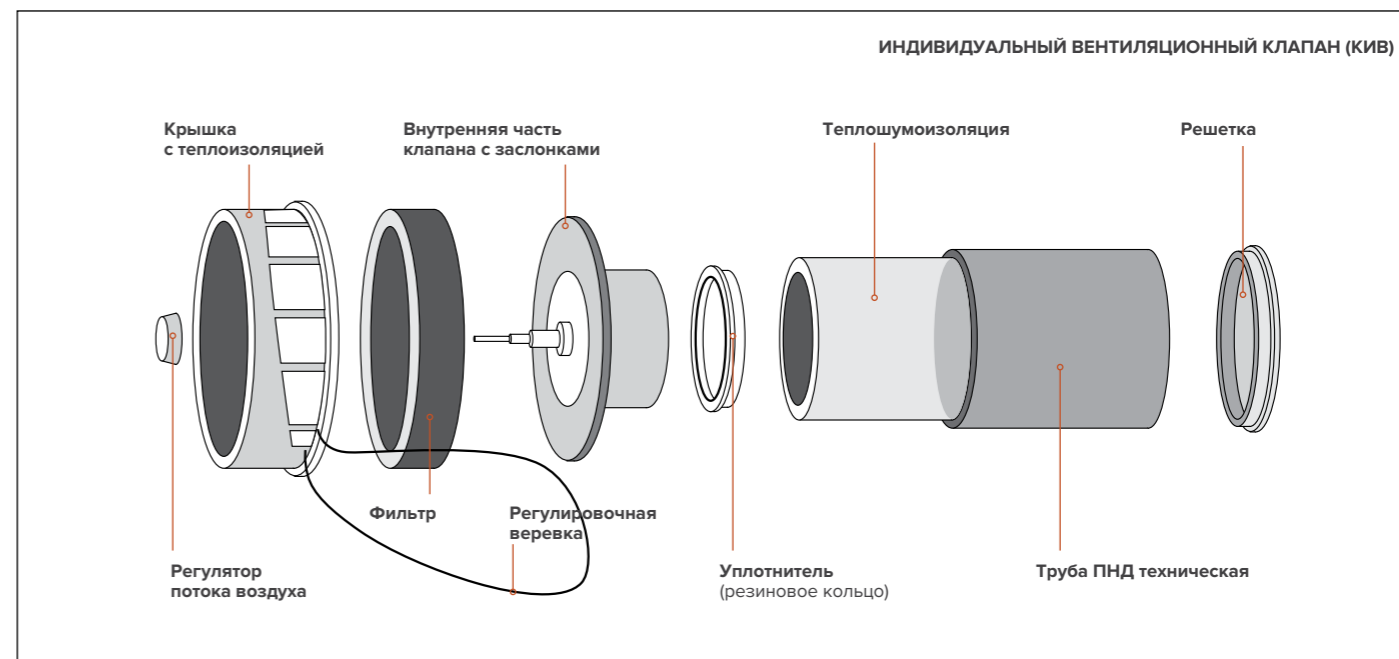


- При установке декоративных решеток на вентиляционные отверстия обращайте внимание на их соответствие фактическим размерам проема вентиляционного канала. Не разрешается уменьшать размеры отверстия.
- В санузлах необходимо предусмотреть подрезку нижней части дверных полотен на 2-3 см или установку вентиляционной решетки для обеспечения постоянного движения воздуха.
- При устройстве принудительной кухонной вытяжки следует учитывать размеры вентиляционного отверстия в вентиляционном блоке. Не рекомендуется монтировать гофру «трубу», заводя ее внутрь вентиляционного отверстия; следует оставлять место для естественного оттока воздуха;
- Необходимо учитывать производительность вытяжки и обеспечивать достаточный приток воздуха во время ее работы во избежание «опрокидывания» воздушного потока в соседних вентиляционных каналах помещения.
- Запрещается пробивать дополнительные отверстия в вентиляционном блоке, тем самым нарушая приток и отток воздуха из квартиры.
- Запрещается устанавливать в вентиляционный канал приточные и вытяжные вентиляторы без разработки части проекта «Отопление и Вентиляция» (ОВ) и согласования проекта в эксплуатирующей организации. Несанкционированная установка вентиляционного оборудования может привести к нарушению нормальной работы вентиляции не только в Вашей квартире, но и в квартирах соседей.

Индивидуальный вентиляционный клапан (КИВ)

Является важным элементом системы вентиляции, обеспечивающим поступление свежего воздуха в жилые помещения. КИВ имеет защиту от насекомых, шума, пыли, от промерзания стены и выпадения конденсата, а также регулировку количества поступающего воздуха.

Заслонка клапана имеет плавное регулирование вплоть до полного закрытия. Регулировка осуществляется при помощи регулировочной веревки. Полному закрытию клапана можно при необходимости воспрепятствовать, удалив заглушки, имеющиеся в заслонке.



Правила эксплуатации клапана КИВ-125:

- очистка фильтра в оголовке;
- периодическая промывка водой (раз в сезон или по мере необходимости);
- очистка патрубка в стене при помощи пылесоса (раз в полгода или по мере необходимости);
- очистка наружной решетки от тополиного пуха и других крупных загрязнений (один раз в год или по мере необходимости)

Телефон, телевидение, Интернет

Для обеспечения квартир цифровым телевидением, Интернетом и телефонией использована технология PON на основе волоконно-оптической связи. Все квартиры имеют доступ к высокоскоростному широкополосному интернету через сеть ОАО «Ростелеком».

Для подключения стационарного телефона, интернета и цифрового ТВ необходимо подать об этом заявление и предоставить:

- Паспорт.
- Договор долевого участия (оригинал и копию).
- Акт приема-передачи квартиры (оригинал и копию).
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности (оригинал и копию).

На данный момент для установки телефона достаточно предъявить сотрудникам телефонного узла оригинал акта приема-передачи, либо его нотариально заверенную копию. Сроки по получению телефонного номера зависят от возможностей телефонного узла (информацию об этом Вы можете получить непосредственно у оператора). Справочно-информационные услуги по индексу: 8-118-00

Центры обслуживания абонентов:

Тел.: 8 (800) 100-08-00
Синопская наб., д. 14.
Победы ул., д. 16
Дачный пр., д. 172
www.spb.rt.ru/contact

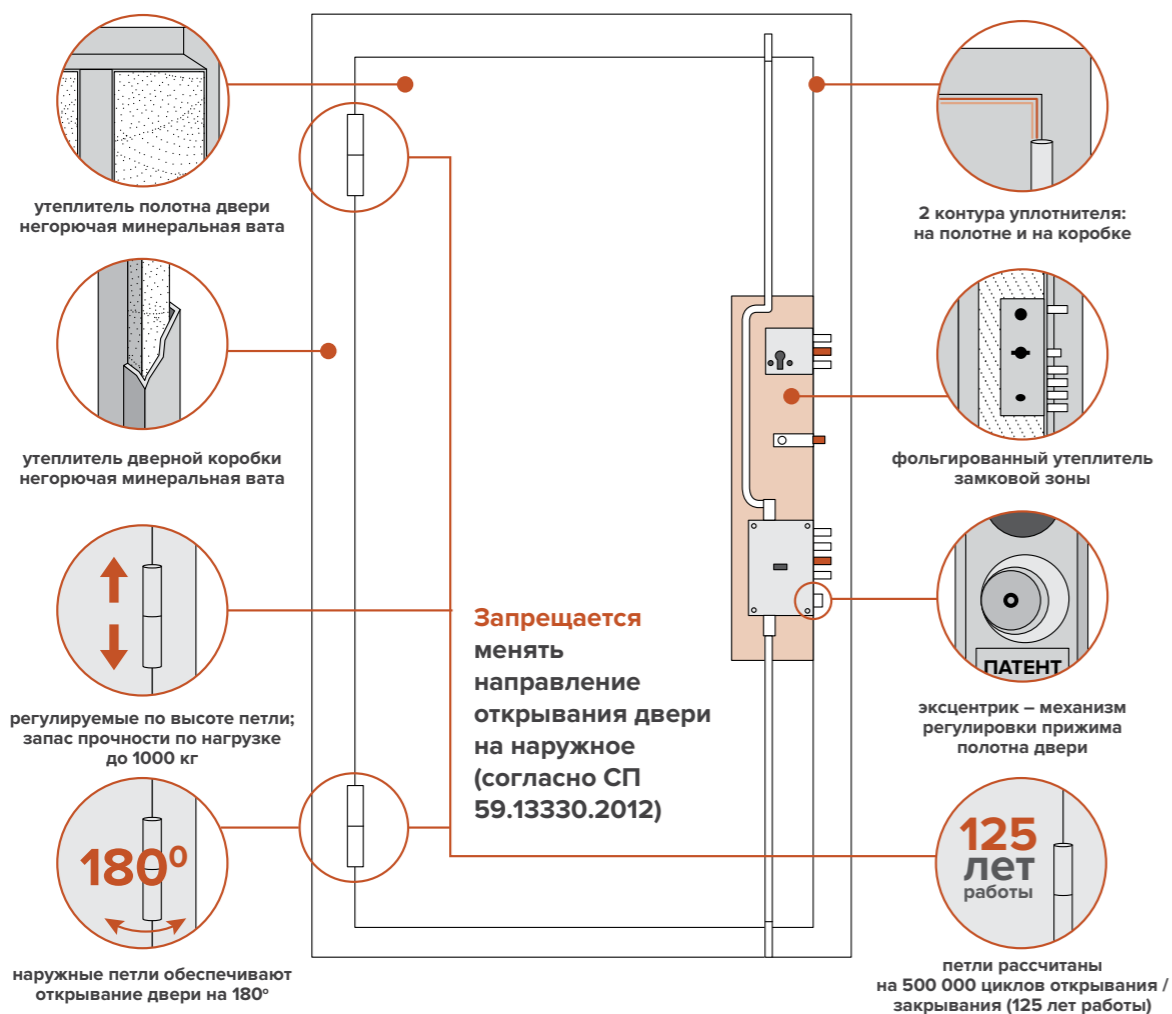
Входная дверь

Двери в доме Time изготовлены по индивидуальному дизайну компанией «Эльбор» («Эльбор Стандарт»).

Дверь оборудована двумя замками: сувальдным и цилиндровым с функцией перекодировки ключа. Владельцу квартиры передается запечатанная коробка с запасными ключами, открыть ее может только он.

Когда делается перекодировка:

1. Ключ потерян или забыт.
2. Произошло хищение ключа.
3. Комплект ключа выдавался сторонним лицам, например строительной бригаде.



Уход за резиновыми уплотнениями двери

Уплотнители изготовлены из современного материала и тем не менее подвержены естественному старению. Для продления срока его эксплуатации необходимо не менее двух раз в год очищать их от грязи и протирать средствами, позволяющими сохранить эластичность резины.

Уход за фурнитурой

Двери оснащены высококачественной фурнитурой. Для увеличения срока их использования и сохранения безупречного внешнего вида следует не менее двух раз в год смазывать все движущиеся составные части маслом, не содержащим кислот или смол. Используйте средства с дополнительной опцией защиты от коррозии.

Ваша управляющая компания

управление комфортом



УПРАВЛЕНИЕ КОМФОРТОМ
профессиональная эксплуатация недвижимости



Холдинг RBI (www.rbi-holding.ru) — надежный лидер инвестиционно-строительного рынка. За 23 года работы построено 119 зданий разного класса и уровня общей площадью свыше 1,1 млн кв. м.

В Холдинг RBI входят: «Северный город» (квартиры комфорт-класса «в стиле 3^e»), RBI (элитная и коммерческая недвижимость), «Управление комфортом» (профессиональная эксплуатирующая организация) и «ОтделМастер» (качественная отделка жилых и коммерческих помещений).

Ключевой принцип, обеспечивающий динамичное развитие Холдинга, — консервативная политика, предполагающая разумный подход к кредитной нагрузке, поступательный вывод объектов в продажу, соблюдение баланса в темпах продаж и строительства.

О финансовой устойчивости свидетельствуют данные отчетности, с которыми можно ознакомиться на сайте: www.rbi-holding.ru/about/developmentdynamic. Стратегический партнер Холдинга — Северо-Западный банк ПАО «Сбербанка России».

Проекты Холдинга — это всегда архитектура, соответствующая духу места, качество и узнаваемый стиль, который уже оценили тысячи жильцов наших домов.

ХОЛДИНГ RBI
основан в 1993 г.



Руководство домовладельца составлено в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, в случае отсутствия необходимых сведений в данном руководстве следует руководствоваться требованиями действующих нормативно-правовых документов: Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ и ФЗ №214.

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, В.О.,
МАЛЫЙ ПР., 22, ЛИТ. А,
БЦ «СОВЕРЕН»
+7 (812) 327-79-79
WWW.SEVGOROD.RU**