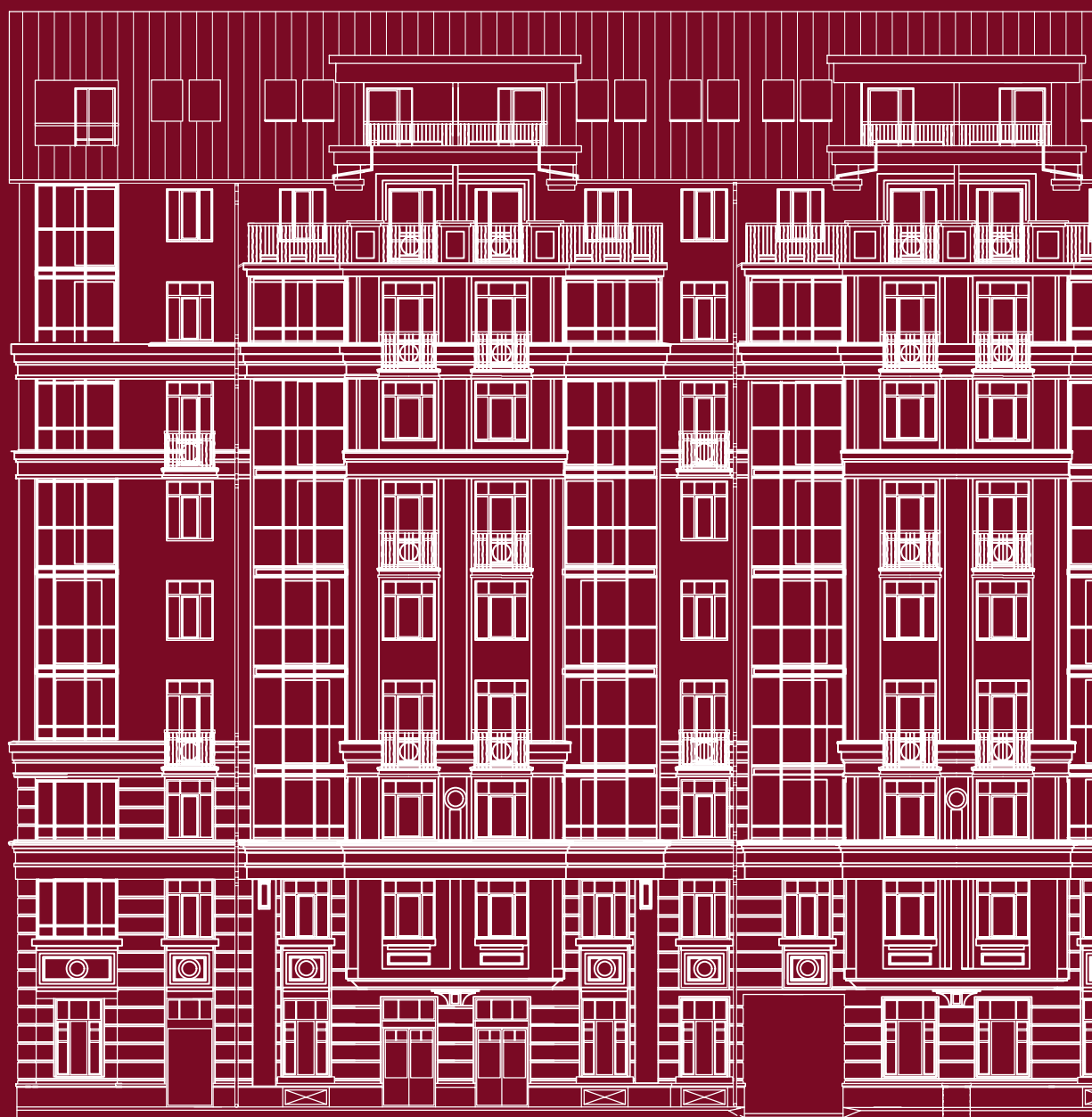




# ИНСТРУКЦИЯ ПО ДОМОВЛАДЕНИЮ

ДОМ  
У КАРЕТНОГО  
ИСТОРИЯ В КЛАССИКЕ





# Оглавление

## Введение

Информация о комплексе.....	3
-----------------------------	---

## Фрунзенский район

Местоположение .....	5
----------------------	---

История района.....	6
---------------------	---

История «Каретного моста» .....	7
---------------------------------	---

## Правила добрососедства

Общие положения.....	9
----------------------	---

Общие рекомендации.....	10
-------------------------	----

Правила проведения ремонтных работ.....	11
---	----

Перепланировка квартиры .....	12
-------------------------------	----

Сбор и вывоз мусора.....	13
--------------------------	----

Правила пользования подземным паркингом. Хранение автотранспорта.....	13
---	----

Пожарная безопасность.....	16
----------------------------	----

Общее имущество дома.....	18
---------------------------	----

## Технологии

Окна и витражи.....	21
---------------------	----

Полы.....	24
-----------	----

Балконы и лоджии .....	26
------------------------	----

Система кондиционирования и вентиляции.....	26
---	----

Эксплуатация дверей .....	27
---------------------------	----

Эксплуатация лифтов.....	28
--------------------------	----

Система водоснабжения .....	29
-----------------------------	----

Система канализации.....	31
--------------------------	----

Электроснабжение .....	32
------------------------	----

Система отопления .....	34
-------------------------	----

Аварийные ситуации .....	35
--------------------------	----

Телефон, интернет, телевидение .....	35
--------------------------------------	----

Гарантии .....	36
----------------	----

Полезные контакты.....	38
------------------------	----

# Уважаемые клиенты, дорогие новоселы!

Поздравляем вас с приобретением квартиры в ЖК «Дом у Каретного». Чтобы ваша жизнь в новом доме была максимально комфортной и безопасной, мы подготовили для вас буклет «Инструкция по домовладению». Здесь вы найдете множество полезных рекомендаций, основные правила и советы.

# О нас

27 лет на рынке мы строим и создаем территорию безопасности, комфорта и здорового образа жизни. За эти годы в нашем портфеле накопилось большое количество реализованных объектов. Выполняя функции инвестора, застройщика, мы осуществляем цикл строительства «под ключ», обеспечивая регулярный контроль и высокое качество на всех этапах строительства объектов жилого назначения.

## Коротко о главном, подробнее о вашем доме

«Дом у Каретного» – это современный жилой комплекс бизнес-класса на Днепропетровской улице, во Фрунзенском районе. 10 этажей, 301 квартира, закрытый двор с системой безопасности, подземные и надземные автостоянки обеспечивают максимальный комфорт для проживания. Архитектура дома выполнена в неоклассическом стиле, мансарды и французские балконы идеально вписываются в исторический ансамбль Петербурга.

Придомовое пространство комплекса – это территория комфорта и повышенной безопасности. Детские площадки, зоны отдыха, дорожки из брусчатки, а также неповторимый ландшафтный дизайн с каретой из зелени создают особую атмосферу в комплексе.



# Фрунзенский район

Название «Фрунзенский район» появилось на карте города в 1936 году. Район был назван в честь видного советского военачальника Михаила Васильевича Фрунзе. Территория Фрунзенского района в нынешних его границах простирается от Обводного канала на севере до окружной железной дороги на юге. Границы района неоднократно менялись и за последние пятьдесят лет площадь района выросла более чем в десять раз.

На старых картах XIX века территория, занимаемая сейчас Фрунзенским районом, значилась как Каретная часть. Позднее она входила в Александрово-Невскую часть, а затем относилась к Первому и Второму району Петрограда.

На плане Санкт-Петербурга 1906 года издания можно увидеть много современных названий: Курская, Прилукская, Тамбовская, Касимовская, Расстанная, Воронежская, Боровая улицы, набережная Волковки. Изменений в названиях было немного: Екатеринославская улица стала Днепропетровской вместе с переименованием г. Екатеринослава.

# Местоположение

Комплекс находится в историческом центре города в непосредственной близости от Невского проспекта, площади Восстания, набережной реки Фонтанки, Александро-Невской лавры, различных парков и скверов. У жителей «Дома у Каретного» всегда есть возможность насладиться живописными местами Северной Венеции, памятниками архитектуры и искусства. А благодаря близкому расположению к двум крупнейшим транспортным артериям – Обводному каналу и Лиговскому проспекту – вы всегда сможете быстро добраться до любой точки города. Всего в 10 минутах от дома находятся станция метро «Обводный канал» и автовокзал. Пешком можно прогуляться до гипермаркетов и торгово-развлекательных центров с ресторанами и спортзалами, посетить салоны красоты и спа. Для детей в пешей доступности находятся школы, детские сады и спортивные площадки.



# История района

На месте современного Лиговского проспекта проходил Новгородский тракт, соединявший поселения в дельте Невы с Великим Новгородом и Москвой. Позже, при Петре I, здесь прорыли канал по питающей его реке - Лиге. В 18 веке между Фонтанкой и Лиговкой располагались слободы дворцовых служителей. Во второй половине 19 века именно на набережных Лиговского канала появились первые рельсы, по которым стала ходить конка, а позже - первый паровой трамвай. В 1926 году Лиговский канал закрыли, а улицу продлили до Московского проспекта. В 2011 году северная и южная части Днепропетровской улицы, расположенные по обоим берегам Обводного канала, были соединены Каретным мостом.



Лиговский проспект



Крестовоздвиженский казачий собор



Станция метро «Обводный канал»



# История Каретного моста

Каретный мост сооружен в рамках реконструкции набережных Обводного канала под Американскими мостами, которая стартовала в 2004 году. В 2008 году началось проектирование нового широкого автотранспортного моста через Обводный канал в створе Днепропетровской улицы.

Строительство переправы началось в 2009 году. Мост введен в эксплуатацию в 2013 году. Особенностью проекта стало наличие действующего канализационного коллектора в зоне сооружения опоры на южном берегу Обводного канала. Это исключало проведение свайных работ, поэтому опора в охранной зоне коллектора имеет консольную часть. В связи с необходимостью сохранить существующую набережную на северном берегу Обводного канала, правобережная опора вынесена за пределы набережной.

Название моста связано с Каретной частью – историческим районом, который располагался на юго-востоке Петербурга. Первоначально Каретный мост планировали назвать Днепропетровским: по улице, в створе которой он расположен. Однако Топонимическая комиссия Санкт-Петербурга сочла это имя недостаточно интересным.

На южном берегу Обводного канала рядом с Каретным мостом расположен Автобусный вокзал Петербурга. Отсюда ходят автобусы в города Ленинградской области и других регионов России, а также в страны Балтийского региона. В 2026–2027 году недалеко от моста и автовокзала планируется открыть новую станцию метро «Каретная» проектируемой Красносельско-Калининской линии. Она станет пересадочной на станцию «Обводный канал» пятой линии Петербургского метрополитена.



# Правила добрососедства

Проживание в современных городских квартирах возлагает на жильцов обязанности, связанных с соблюдением прав соседей, а также необходимостью содержания общедомового имущества. Нарушение правил проживания в многоквартирных домах влечет административную ответственность. Мы рекомендуем придерживаться основных правил домовладения.

# Общие положения

Пользование жилым домом осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов всех домовладельцев, которые должны соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические требования законодательства, а так же правила пользования жилыми помещениями согласно статье 210 ГК РФ.

**Жилые помещения** в доме используются для проживания, осуществления надомной работы или иной деятельности, если таковая не затрагивает интересы других домовладельцев и не нарушает требований действующего законодательства.

**Нежилые помещения** используются в соответствии с их назначением, с соблюдением требований законодательства, противопожарных и иных нормативов.

## Рекомендуем:

- не оставлять двери помещений квартиры открытыми
- не оставлять автомобили открытыми
- ежедневно изымать корреспонденцию из почтового ящика
- не хранить ценные вещи на балконе или лоджии
- не оставлять окна и двери лоджии открытыми, когда вас нет дома
- уведомлять о своем отъезде управляющую компанию в случае предполагаемого длительного отсутствия вас дома
- не позволять посторонним входить в здание и помещения комплекса. Остерегаться приглашать на территорию незнакомых людей, не установив их личности
- сообщать в диспетчерскую службу управляющей организации об обнаружении в комплексе подозрительных лиц
- обращаться в диспетчерскую службу управляющей организации в случае обнаружения факта неисправности домофона
- сообщать в диспетчерскую службу управляющей организации о случаях обнаружения на территории комплекса подозрительных предметов. Не трогать, не передвигать обнаруженные подозрительные предметы, не совершать с ними никаких самостоятельных действий
- не оставлять свои личные вещи в общественных местах. Управляющая компания не несет ответственности за утрату, повреждение или иной ущерб, причиненный личному имуществу собственников помещений.



## Запрещается:

- любая деятельность, связанная с повышенным уровнем шума, вибрацией, выделением вредных или едких веществ и газов, загрязнением придомовой территории, а также вызывающая повреждение инженерного, санитарно-технического оборудования или другого имущества в доме
- мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования
- парковка, перекрывающая пешеходные дорожки, вход или проезд
- выгул собак на детской площадке, в песочнице и цветниках, а также в других не предназначенных для этих целей местах
- посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений без предварительного согласования планов посадки с управляющей организацией
- самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов
- установка каких-либо ограждений без предварительного согласования с собственниками помещений и управляющей организацией
- размещение животных и птиц на балконах и лоджиях многоквартирного дома
- размещение на лоджиях тяжелых предметов
- хранение в помещениях и местах общего пользования веществ и предметов, загрязняющих воздух
- курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках.

# Общие рекомендации

- Внимательно относиться к своим и чужим транспортным средствам (управляющая компания не несет ответственности за любое их повреждение или утрату, если они оставлены на придомовой территории).
- Не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений, если на балконах посажены цветы (во избежание загрязнения ограждений нижерасположенных лоджий).
- Пользоваться телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии соблюдения громкости, не нарушающей покоя других собственников (жильцов дома).
- Содержать собак и кошек в квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе.
- Сушить бельё только внутри балконов.

## **Собственники помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:**

- содержать в чистоте и порядке жилые или нежилые помещения, в том числе балконы, лоджии
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинетах лифтов, на лестничных площадках и в других местах общего пользования. Производить чистку одежды, ковров и т. п. в отведенных для этого местах
- своевременно производить текущий ремонт в жилых и подсобных помещениях.



## **Запрещается:**

- парковать автотранспорт на газонах
- располагать мебель у торцевых наружных стен и вешать на них ковры (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени)
- выполнять работы, которые приводят к порче помещения или создают шум и вибрации, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях
- хранить в помещениях дома взрывчатые, токсичные и иные опасные вещества и предметы
- выбрасывать мусор, чистить половники, бельё и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома
- разводить животных внутри помещения в коммерческих целях.



# Правила проведения ремонтных работ

Начиная ремонтные работы, необходимо представить управляющему домом информационное письмо, в котором будут указаны:

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

Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производит ремонт средствами первичного пожаротушения (огнетушителями). Сотрудники подрядных организаций обязаны находиться на территории дома в чистой одежде.

Помните, во время проведения ремонтных работ должен быть обеспечен доступ представителя управляющей организации в помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-/ гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электро-снабжения, пожарной сигнализации.



## Время проведения шумных работ, доставки стройматериалов и вывоза строительного мусора:

- закон о тишине разрешает проведение ремонтных работ не более восьми часов в сутки – с 9:00 до 13:00 и с 15:00 до 19:00, за исключением воскресных и праздничных дней
- завоз строительных материалов, оборудования, мебели, крупногабаритных предметов должен осуществляться с 09:00 до 22:00 на любом транспорте.





# Перепланировка квартиры

Виды и порядок переустройства и перепланировки квартир регламентируются Жилищным кодексом Российской Федерации, глава 4, ст.ст. 25–29, а также иными действующими нормами и правилами.

**Переустройство помещения** — это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения.

**Перепланировка помещения** — это изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в его технический паспорт.

Собственник, желающий осуществить ремонт принадлежащего ему помещения, пользуясь услугами управляющей компании, должен подать заявку за 10 дней до начала ремонт.

## Согласование перепланировки

Процессы согласования переустройства и/или перепланировки описаны в ст. 26 ЖК РФ.

**1.** Обращение в управляющую организацию для получения консультации и технических условий для проведения работ по переустройству и (или) перепланировке.

**2.** Подготовка проекта переустройства и (или) перепланировки помещения.

**3.** Согласование проекта в межведомственной комиссии Фрунзеского района (далее — МВК) собственником помещения или уполномоченное им лицом (далее — заявитель) в МВК непосредственно либо через МФЦ

**4.** Предоставление в управляющую компанию следующих документов:

- правоустанавливающие документы на помещение
- технический паспорт помещения
- заключение районной МВК по проекту перепланировки
- копия согласованного в МВК проекта перепланировки помещения.

**5.** После окончания работ для приемки завершен-

ного переустройства и (или) перепланировки помещения необходимо представить в МВК уведомление о завершении соответствующих работ

### Переустройство включает в себя:

- перенос нагревательных сантехнических приборов
- устройство новых и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат
- прокладка новых или замена 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.

### Перепланировка включает в себя:

- перенос и разборку перегородок
- перенос и устройство дверных проёмов
- разукрупнение или укрепление многокомнатных квартир
- устройство дополнительных кухонь и санузлов
- расширение жилой площади за счёт вспомогательных помещений.

### Необходимо знать:

- орган осуществляющий согласование перепланировки и (или) переустройства вправе потребовать от собственника привести помещение в исходное состояние в соответствии с проектной документацией, а также наложить штраф
- в результате несоблюдения правил проведения ремонтных работ может нарушиться конструкционная прочность элементов помещения и всего здания. Это может привести к возникновению трещин, напряжений в несущих конструкциях, а также к частичному или полному разрушению всего здания или его элементов
- аварийное состояние жилого дома, его частей, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением нанимателем, арендатором или собственником жилого помещения правил проведения ремонтных работ, устраняется в установленном порядке УК за счёт виновного лица
- незаконная перепланировка может ухудшить условия проживания других собственников квартир. В этом случае собственнику помещения, кроме приведения помещения в первоначальный вид, придётся выплачивать другим жильцам компенсации за испорченное имущество.

**Важно:** незаконная перепланировка либо переустройство квартиры может привести к куда более серьёзным последствиям, нежели штраф. В некоторых случаях подобное халатное отношение собственников квартир может привести и к человеческим жертвам.



- Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести эти помещения в прежнее состояние.

# Бережём экологию. Сбор и вывоз мусора



В наших жилых комплексах мусоропровода нет, вместо него предусмотрены специализированные контейнеры.

## Наши рекомендации:

- не допускайте выливания в контейнер жидких отходов, тлеющих предметов и других различных опасных отходов
- кладите картонную тару в контейнер в разобранном виде
- утилизируйте опасные отходы (батарейки, ртутные термометры, ртутьсодержащие лампы) в специальные контейнеры
- помещайте крупногабаритный и строительный мусор исключительно в специализированный контейнер, не допуская складирование такого мусора в местах общего пользования (парадных, лестничных клетках и т. п.) и на контейнерных площадках.

**Важно:** проживающий обязан осуществлять за свой счет сбор и вывоз строительного мусора, крупногабаритных отходов.



## Правила пользования подземным паркингом. Хранение автотранспорта

Безопасность паркинга обеспечена системой пожарной сигнализации и пожаротушения. круглосуточная охрана позволит жителям не беспокоиться за сохранность своего автотранспорта.

Въезд в паркинг разрешен легковому автотранспорту, а также коммерческим автомобилям.

На всей территории паркинга водители транспортных средств обязаны соблюдать правила дорожного движения. Максимальная скорость движения на территории паркинга 5 км/ч. Движение осуществляется исключительно в соответствии с нанесенной разметкой и установленными указателями.

Парковка автотранспортных средств разрешается пользователям только на машино-местах, находящихся в их пользовании и (или) владении и

в пределах размеченных разделительных линий. Парковка и хранение транспортных средств вне зоны машино-места, в т.ч. на проезжей части, перед эвакуационными выходами, проездами и т.д., ЗАПРЕЩЕНА. Создание помех для выезда припаркованного на территории паркинга транспортного средства является НЕДОПУСТИМЫМ.

На территории жилого комплекса имеется придомовая гостевая парковка. Она предназначена для временного пребывания автотранспорта.

Пожалуйста, при парковке автомобилей соблюдайте установленную разметку и учитывайте парковочные ограничения; ставьте автомобиль только там, где это разрешено; заранее позаботьтесь о месте хранения своего автомобиля и автомобилем ваших гостей.



- Скорость движения в паркинге не более 5 км/ч.
- Движение осуществляется только в соответствии с нанесенной дорожной разметкой.
- Максимальная высота транспортного средства 2,3 м, масса – 3000 кг,



### Запрещается:

- въезд на парковку транспортных средств в аварийном состоянии, со значительными кузовными повреждениями, неисправностями рулевого управления или тормозной системы, на буксире, имеющих утечку ГСМ
- стоянка транспортного средства с работающим двигателем
- блокировка проездов, пешеходных дорожек, эвакуационных выходов
- курение и распитие спиртных напитков
- мойка, чистка транспортных средств (исключение: в предусмотренных для этого местах)
- хранение горючих и легковоспламеняющихся предметов (шины, коробки, канистры с топливом и пр.)
- парковка одного транспортного средства более чем на одном парковочном месте
- ремонт, техническое обслуживание транспортного средства (замена жидкостей, масел, замена аккумуляторов, сезонная замена колес и т. д.)
- заправка транспортных средств
- пользование открытым огнем, в том числе в качестве источника света или для прогрева двигателя
- хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, авторезины, негорючих веществ в сгораемой упаковке (в т.ч. внутри транспортных средств)
- производить какие-либо строительные-монтажные или ремонтные работы, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо строительные конструкции, инженерное оборудование или системы паркинга
- разделение машино-мест перегородками на отдельные боксы







Гостевые парковочные места для маломобильной группы населения, обозначены специальной разметкой и опознавательным знаком «Инвалид».

Не допускается стоянка транспортных средств с работающим двигателем на территории паркинга и на территории жилых кварталов.

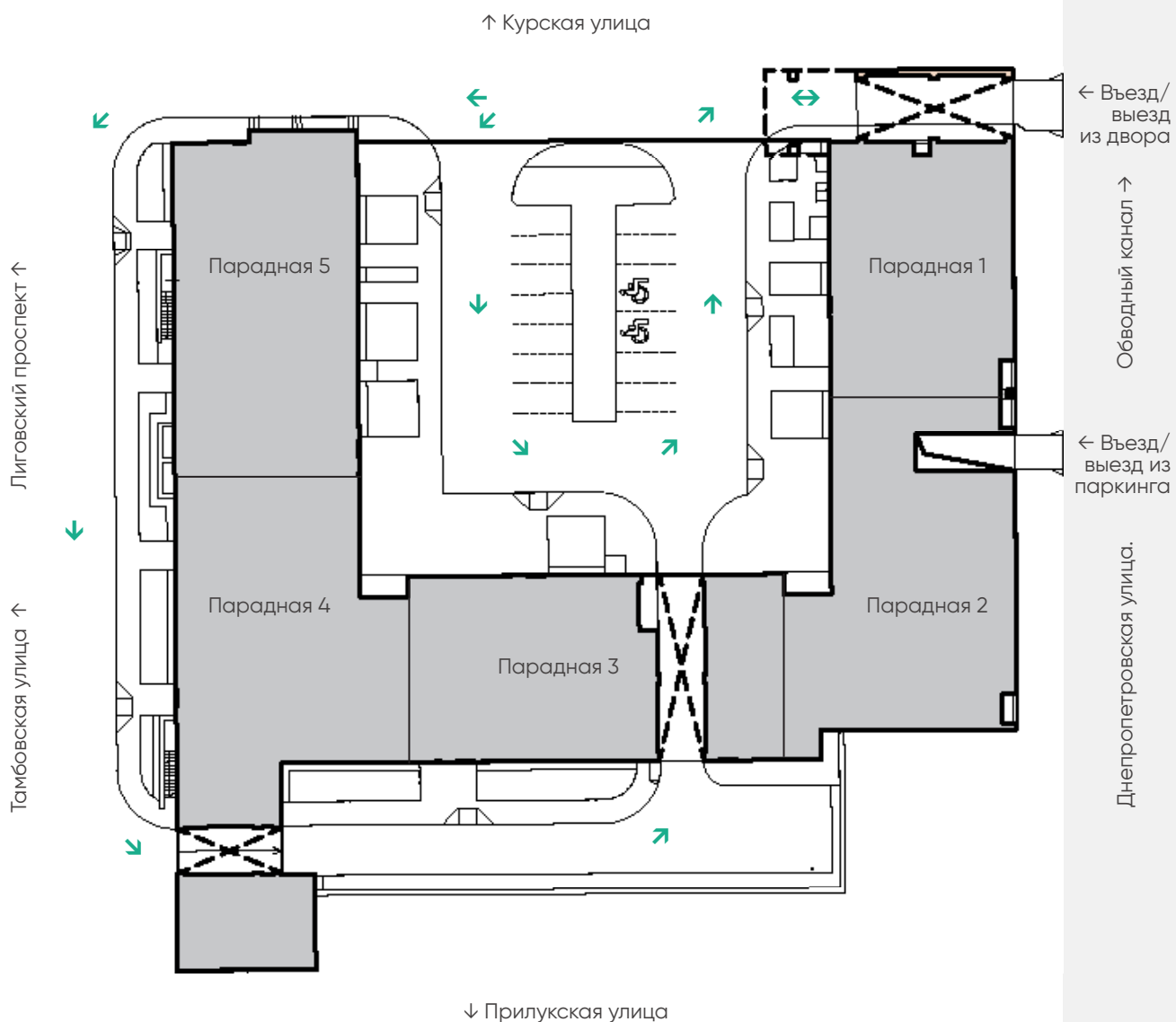
Автомобиль, оставленный в непредназначенном для этого месте, может помешать спасению людей, сервисному обслуживанию здания, территории и выполнению иных важных работ. Автомобиль, оставленный менее 5 м от стен здания БКТП (блочная комплектная трансформаторная подстанция) может помешать сервисному и аварийному обслуживанию оборудования трансформаторной подстанции. При нарушении правил автостоянки управляющая компания вправе вызвать эвакуатор.

Размещение стоянок частного грузового автотранспорта на территории жилых кварталов запрещается.

На территории жилых кварталов (или жилой зоны в кварталах смешанной застройки) в гаражах-стоянках не допускается размещение помещений технического обслуживания и ремонта автомашин, а также хранение горюче-смазочных материалов.

Запрещаются парковки автотранспорта вне зон, предназначенных для организованного хранения автомашин, в том числе на газонах, на пешеходных тротуарах, на набивных площадках для отдыха, игр, спорта и т.д.

## Схема движения по территории комплекса



# Пожарная безопасность

Многokвартирный жилой дом оборудован автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре. При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации сигнал передается на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию.

## Рекомендуем:

- если пожар возник и распространился в одной из комнат и вы не понимаете причину возникновения пожара, срочно вызовите службу спасения. Также не забудьте плотно закрыть двери горящей комнаты – это помешает огню распространиться по всей квартире и лестничной площадке. Чтобы дым не проникал в остальные помещения, уплотните дверь мокрыми тряпками или полотенцами. В сильно задымленном пространстве нужно двигаться ползком или пригнувшись. Постарайтесь максимально быстро покинуть горящую квартиру, не дожидаясь приезда спасателей
- если у вас загорелся бытовой электроприбор, постарайтесь его обесточить, выдерните вилку из розетки или обесточьте квартиру через электрощит. Горящие бытовые приборы могут выделять множество токсичных веществ, постарайтесь сразу же вывести из помещения людей. Накройте горящий предмет любой плотной тканью, чтобы прервать доступ воздуха. Проверьте, закрыты ли все



# 112

*При пожаре или другой экстренной ситуации – звоните*



окна или форточки, чтобы доступ свежего воздуха не прибавил огню силы

## Важно знать:

- тушить огонь водой неэффективно. Лучше пользоваться огнетушителем или мокрой тканью, песком. Если вы видите, что ликвидировать возгорание своими силами не удастся, немедленно покиньте квартиру через входную дверь, взяв с собой документы и деньги
- самые безопасные места в горящей квартире – на балконе или возле окна. Здесь пожарные найдут вас быстрее! Дверь на балкон открывайте осторожно, поскольку от резкого притока свежего воздуха пламя может усилиться. Не забудьте плотно закрыть дверь балкона за собой, если путь к входной двери отрезан огнем и дымом – спасайтесь через балкон.

**Помните:** не следует загромождать кухню и балкон ненужными вещами и хранить легковоспламеняющиеся вещества. Случайно залетевший на балкон окурков может стать причиной сильного пожара!

Рекомендуем не пользоваться лифтом во время пожара: его в любое время могут отключить.

# Основные понятия

**Первичные средства пожаротушения** – переносные или передвижные средства пожаротушения, используемые для борьбы с пожаром в начальной стадии его развития.

**Пожарный извещатель** – техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре.

**Система пожарной сигнализации** – совокупность установок пожарной сигнализации, смонтированных на одном объекте и контролируемых с общего пожарного поста.

**Эвакуационный выход** – выход, ведущий на путь эвакуации, непосредственно наружу или в безопасную зону.

**Эвакуационный путь** (путь эвакуации) – путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре.

**Эвакуация** – процесс организованного самостоятельного движения людей непосредственно наружу или в безопасную зону из помещений, в которых имеется возможность воздействия на людей опасных факторов пожара.

**Обеспечение пожарной безопасности** – каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности. Целью обеспечения пожарной безопасности объекта является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя: систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты и комплекс организационно-технических мероприятий.

**Безопасность обеспечивается при помощи:**

- объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании для защиты от проникновения огня, как правило, используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл
- эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. Для обозначения направлений эвакуации в случае пожара существует план эвакуации людей из здания. В зданиях в 10 этажей эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл на незадымляемую лестничную клетку
- первичных средств пожаротушения. В каждой квартире, в санузле, предусмотрен на подводе холодного водопровода штуцер с краном для присоединения шланга. Он используется в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения
- систем обнаружения пожара. В прихожих квартир установлены автоматические тепловые либо дымовые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгорания, сопровождающихся повышением температуры от 54 до 64С°

**Важно:** жилец обязан регулярно менять разрядившиеся или вышедшие из строя батарейки автоном-

ных пожарных извещателей. **При срабатывании пожарного извещателя запускается комплекс систем пожарной безопасности объекта:**

- систем автоматического удаления дыма (противодымная защита). Для удаления продуктов горения в коридорах используется система вытяжной противодымной вентиляции. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей, или всего времени развития и тушения пожара
- комплекс систем пожарной безопасности объекта, который автоматически или в ручном режиме с помощью ручного извещателя, активизируется при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в лифтовых холлах, коридорах и прихожих квартир. **При срабатывании систем оповещения о пожаре:**
- открываются клапаны дымоудаления на этаже (где произошел пожар) и включается вентилятор для удаления дыма из коридора
- запускается вентилятор подпора воздуха в шахты лифтов
- лифты опускаются на первый этаж и открывают двери.



## Запрещается:

- снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, нарушать ее целостность. Это может повлечь за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности
- загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования
- обшивать и загромождать балкон легковоспламеняемыми материалами и предметами.



# Общее имущество дома

К общему имуществу в многоквартирном доме относятся:

- помещения, не являющиеся частями квартир, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарное и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений
- земельный участок в уста новленных границах с элементами озеленения и благоустройства, объекты, расположенные на указанном земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома (далее – общее имущество).

В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ общее имущество в многоквартирном доме принадле-

жит собственникам помещений многоквартирного дома на правах общей долевой собственности. Ст. 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, ремонт (текущий и капитальный) 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 Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 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.

## Правила пользования кладовыми

При устройстве отдельных индивидуальных хозяйственных кладовых, предусмотрено отделение их от других помещений и коридоров противопожарными перегородками с заполнением дверных проёмов противопожарными дверями, в дымогазонепроницаемом исполнении.



- Хранение вещей, оборудования, консервированных овощей и фруктов и других негорючих предметов;
- Проводить мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием подвального помещения, в том числе и по уничтожению насекомых и грызунов.



### Запрещается:

- хранение предметов загрязняющих воздух, токсичных, взрывоопасных веществ и материалов, легковоспламеняющихся горючих жидкостей, масел, баллонов под давлением, автомобильных (мотоциклетных) шин (покрышек)
- блокировать, перекрывать входы выходы из кладовых помещений
- использовать не по назначению, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования
- нарушать работу систем энергооб-

спечения, систем пожарной безопасности, доступа и видеонаблюдения

- курить и распивать спиртные напитки в кладовых помещениях
- размещать объявления вне мест специально для этого предназначенных
- менять двери, которые по требованиям противопожарной безопасности, цвету, фасаду нарушают общую концепцию
- загромождать, засорять кладовые помещения
- совершать действия вандального характера в отношении всего имущества дома.

## Сохраняем лицо дома

**Фасад** – это парадная сторона дома

### Наши рекомендации:

- бережно относиться к фасаду дома
- выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, противопожарные и эксплуатационные требования
- очищать оконные отливы, карнизы и т. д. своей квартиры
- обеспечивать регулярную очистку остекления и элементов оборудования, вывесок на фасаде (соответствующих действующему законодательству)
- оформлять витрины на 1-м этаже в единое цветное решение
- размещать дополнительное оборудование, вывески на фасаде в соответствии с действующим законодательством.



### Запрещается:

- проводить мероприятия, влияющие на изменения архитектурного облика многоквартирного дома
- надстраивать балконы, козырьки, эркеры, мансардные помещения
- превращать в эркеры существующие лоджии и балконы
- размещать наружные блочные системы кондиционирования и вентиляции, радио и телевизионных антенн в местах, не согласованных с управляющей компанией
- изменять цвета, формы, объемы, размер остекления окон, балконов, лоджий, а также менять окна, так как это нарушает целостность фасада дома.



## Придомовая территория

**Придомовая территория** многоквартирного дома – это земля, которая расположена вокруг жилого дома, определена и закреплена за ним землеустроительной и градостроительной документацией в рамках отведенного участка.

**Важно:** следить за сохранностью игрового оборудования на детских и спортивных площадках, оперативно информировать управляющую компанию о выявленных недостатках (дефектах).



### Запрещается:

- выгуливать домашних животных, приносить и распивать спиртные, спиртосодержащие напитки, курить на детской площадке
- передвигаться по газонам в любое время года, даже когда они покрыты снегом. Объясните детям, что на газонах играть нельзя, так как это травмоопасно и вредит растениям
- причинять вред растениям. Сохранность зеленых насаждений на территории дома и надлежащий уход за ними обеспечивается управляющей компанией.



# Технологии

Инновационные технологии позволяют сокращать сроки строительства, улучшают тепло- и гидроизоляционные характеристики зданий, повышают их долговечность.



# Окна и витражи

В доме установлены окна из ПВХ и алюминиевого профиля, они полностью соответствуют действующим нормам по теплозащите и шумоизоляции, отличаются высокой плотностью всех соединений. Если в помещениях накапливается влага (особенно на кухне), которая выпадает на самые холодные участки наружных конструкций, то на стеклопакетах образуются запотевания в виде конденсата.

Пластиковые окна рассчитаны на исправную службу в течение многих лет при условии их правильной эксплуатации.

**Для исключения образования конденсата необходимо:**

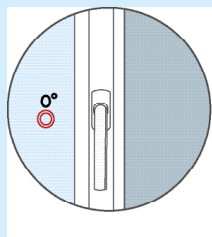
- ежедневно проветривать все помещения, в том числе используя режим микропроветривания
- поддерживать расчетную температуру и влажность в помещениях соответственно сезону
- не перекрывать поток теплого воздуха от радиаторов отопления к стеклу.

Оконные блоки из ПВХ-профиля оборудованы поворотным и поворотно-откидными устройствами с функцией проветривания.

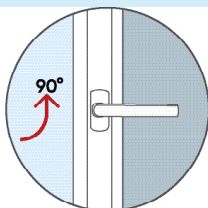


## Положение ручки окна в различных режимах

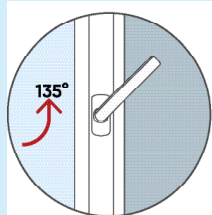
Положение  
«закрыто»



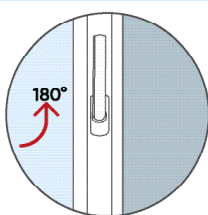
Положение  
«открыто»



Положение  
«проветривание»



Положение  
«откидное»



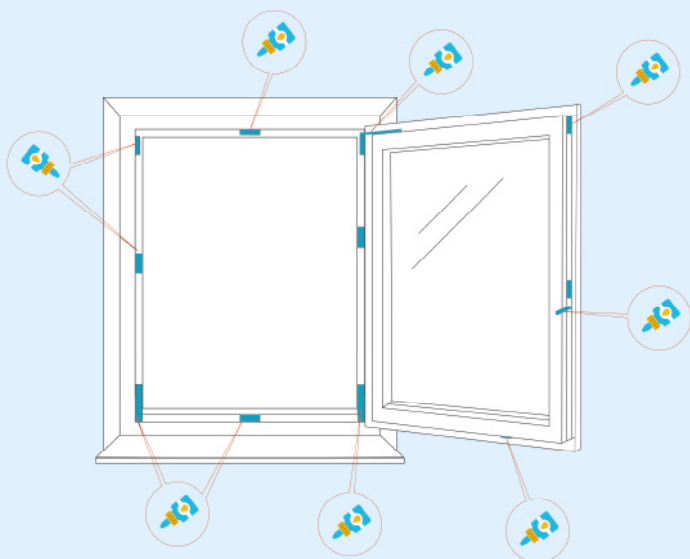
**Рекомендуем:**

- придерживать рукой закрытую створку при открывании и закрывании ручкой
- поворачивать на 90 градусов ручку при открывании створки окна, придерживая створку
- поворачивать ручку вертикально на 180 градусов при переводе створки из закрытого положения в «откидное»
- при запирании створки в положение «закрыто» из «открытого» или «откидного» положения, необходимо придерживать створку рукой и поворачивать ручку вертикально вниз
- для перевода створки в положение «проветривание» необходимо поворачивать ручку на 45 градусов из положения «откинута», придерживая створку рукой. 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)
- придерживая створку рукой, повернуть ручку в положение закрыто, чтобы «закрыть» окно из режима проветривания.

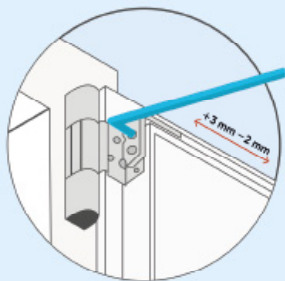
**Важно:** когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.

**Срок службы (эксплуатации) оконных и балконных дверных блоков составляет 20 лет, кроме фурнитуры, резиновых уплотнителей и т.д.**

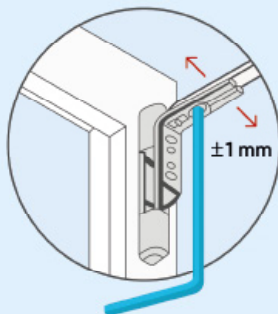
## Элементы, которые необходимо смазывать



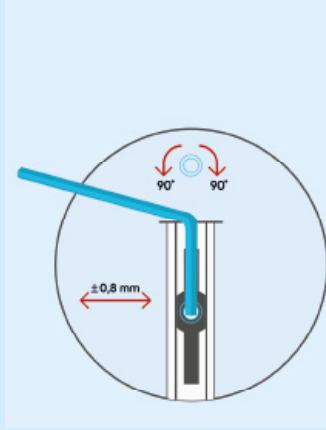
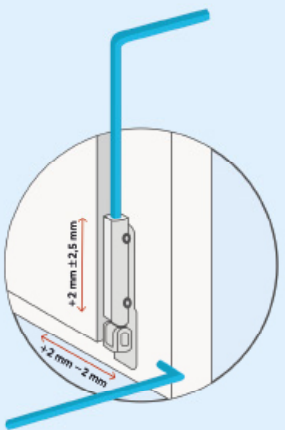
Верхняя петля



Запорная цапфа



Нижняя петля



**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 подтягивать 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 должны проводиться специалистами)
- смазывать все подвижные детали и места заповоротов поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным), 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 пластика, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот
- своевременно чистить и смазывать все движущиеся составные части фурнитуры, ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями. Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность
- периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок с целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена (при температуре наружного воздуха выше нуля) разрешено использовать 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).

**Важно:** следить за состоянием каналов и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи. 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.

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.



## Требования к отделочным работам по окнам:

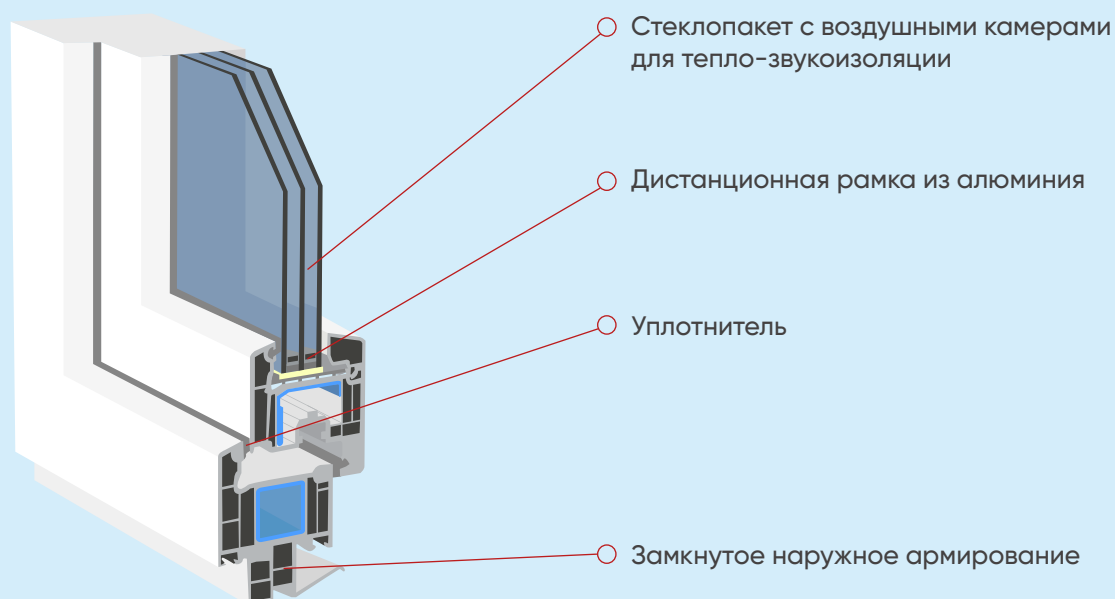
- монтаж изделий и отделочные работы откосов должны выполняться специализированными строительными организациями в соответствии с действующими требованиями ГОСТ, СНиП и ТУ (варианты исполнения узлов примыкания приведены ниже)
- заделка монтажных зазоров между изделиями, оконными перемычками, откосами проемов стеновых конструкций должна выполняться 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 помещения рекомендуется не менее  $3^\circ$
- эксплуатационные характеристики конструкций узлов примыкания (сопротивление теплопередаче, звукоизоляция) должны соответствовать требованиям действующих ГОСТ, СНиП, ТУ.



### Запрещается:

- препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон. Это будет способствовать конденсации влаги на окнах
- допускать попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора
- допускать чистку пластиковых окон острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности
- допускать самостоятельное проведение ремонта оконных и дверных блоков до истечения гарантийных сроков
- допускать попадание посторонних предметов между рамами и створками окон, балконных дверей и в подвижные узлы. Также запрещено вешать на них одежду или другие посторонние предметы.

## Устройство пластикового окна



В случае несоблюдения правил эксплуатации гарантия не распространяется. Всё техническое обслуживание является платным. Сезонная регулировка фурнитуры не является неисправностью в соответствии с ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей», оконная конструкция не является воздухонепроницаемой. Допускается воздухопроницаемость до  $17,0\text{м}^3/\text{ч}$  на  $\text{м}^2$  оконной конструкции.

# Полы

По плитам перекрытия выполнены разнотипные покрытия в зависимости от проектного назначения помещения и ведомостей отделочных работ.

В целях сохранности скрытых коммуникаций электрических систем, систем отопления и водоснабжения в полах запрещается пробивка или сверление.

В случае замены металлических дверей необходимо обеспечить сохранность труб, проходящих в стяжке в полу дверного проема.



**Запрещается** утеплять полы от системы ГВС.

## Ламинат (для помещений с отделкой)

При эксплуатации полов с покрытием ламинатом запрещается использовать чистящие абразивные и агрессивные вещества — только специальные мягкие средства или использовать воду с мылом. Не допускается лить чистящие средства (или воду) непосредственно на пол. Не допускается использовать воск для пола и моющие средства на масляной основе, а также чистящие средства, образующие пленку. При этом недопустимо применять жесткие щетки и губки, абразивные (царапающие/соскабливающие) микроволокна — допустимо только протирать пол влажной, но не мокрой мягкой тряпкой. Кроме того, возможно осуществлять сухую уборку пылесосом и подметать.

Следует регулярно проводить уборку для удаления пыли, песка и мелких частиц грязи, которые изнашивают напольное покрытие, воздействуя на него как абразив. При этом попадание жидкостей на покрытие может привести к деформации, нарушению его ровности и целостности, изменению цвета, вздутию. Пролитую жидкость необходимо удалить быстро, белой чистой тканью, до того, как пятно высохнет. Потом необходимо вымыть пол чистой водой (влажной, но не мокрой мягкой тряпкой). Противопоказан контакт с горячими предметами.

Во избежание появления царапин следует не допускать хождения по покрытию на каблуках, быть осторожным при хождении в обуви с черной подошвой, при передвижении мебели и прочих предметов, не допускать падения тяжелых и острых предметов. Ножки всех столов и стульев должны иметь защитные приспособления для защиты от появления царапин на ламинате (например, войлочные накладки). При этом цветные, в том числе черные,

резиновые накладки могут привести к необратимому изменению цвета, поэтому они недопустимы к использованию. На мебель и технику с роликами следует установить мягкие ролики. Переставляя тяжелую мебель, следует ее приподнимать. Не разрешается покрывать лаком, шлифовать и циклевать пол.

При проведении ремонта в помещении, где уложен ламинат, его следует защищать от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.

Ламинат является «плавающим полом», поэтому любой крепеж мебели, техники и т.д. к полу категорически запрещен.

## Керамическая плитка (для помещений с отделкой)

Ежедневный уход за напольной плиткой заключается в сметании мусора веником или половой щеткой с мягкой щетиной. Это поможет избежать появления царапин и повреждения межплиточной затирки. В ванной комнате, в условиях повышенной влажности мытье кафельной плитки с использованием мыла может спровоцировать появление плесени. Следует следить за тем, чтобы в составе используемого средства для ухода за плиткой не содержалось кислот.

Агрессивные моющие средства разрушают материал, которым заполняются швы между плитками, а также наносят вред покрытию плитки. Желательно использовать средства, предназначенные для защитной обработки плитки (гидрофобные средства, восковые мастики). Они защищают межплиточное пространство от возникновения плесени, придают поверхности плитки водоотталкивающие свойства, образуют нескользящую поверхность. Особенно это актуально для ухода за плиткой в ванной, так как здесь бывают большие перепады температуры и повышенный уровень влажности.



# Балконы и лоджии

В доме имеется два типа балконов: **классический балкон** и **французский балкон**. Отличие между классическим и французским балконом заключается в типе конструкций. Конструкция французских балконов состоит из стеклянных дверей, которые находятся в помещении, и из кованого ограждения на стене дома. Такой вид балкона лучше выполняет функцию безопасного проветривания, ограждения и несомненного украшения фасада.

В классических балконах установлена рамная металлическая алюминиевая конструкция остекления с заполнением проемов светопрозрачным одинарным стеклом, которое создает единое архитектурное решение фасада здания и обеспечивает защиту от ветровых нагрузок. Обращаем ваше внимание:

- балкон квартиры является неотопливаемым, «холодным» помещением
- система остекления базируется на использовании «холодных» алюминиевых профилей и одинарных стекол. Данная конструкция остекления не является полностью герметичной. Тепловой контур после остекления остается в пределах теплоизоляционных стен здания, окон и балконных дверей. Соответственно, при определенных условиях через зазоры между стеклами и конструктивными элементами остекления на балкон может попадать вода и снег, что, в свою очередь, не является дефектом остекления
- конструкция остекления обладает низким коэффициентом сопротивления теплопередаче, поэтому при низких температурах воздуха и/или высокой влажности возможно образование конденсата на поверхности остекления балкона.



## Запрещается:

- прикреплять другие предметы к рамам и переплетам витража, так как 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, к снятию всего витража с гарантии
- производить какие-либо действия с элементами крепления витражей
- менять встроенное остекление и рамы, так как это нарушает целостность фасада дома.

## Рекомендации по эксплуатации:

- не реже одного раза в год чистить водоотводящие каналы и отверстия. Если вода не будет отводиться беспрепятственно, то влага может попасть в конструкцию окна и поверхность рамы, что может привести к их повреждению
- удалять загрязнения с помощью обычного моющего средства, не содержащего абразивных веществ и растворов
- закрывать большие оконные створки, уходя из дома, на ночь, а также при сильном ветре. Если начался дождь, рекомендуем не открывать оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или в конструкции окна
- мыть стекла окон губкой или салфеткой, а излишки влаги удалять резиновой щеткой или вытирать насухо салфеткой
- устанавливать ящики для цветов необходимо на балконах в соответствии с указаниями проекта
- не оставлять зимой (при отрицательных температурах) на длительное время открытой балконную дверь. Это может привести к образованию наледи конденсата на витражных остеклениях холодных лоджий и, как следствие, попаданию влаги на балконы расположенных ниже квартир.

**Срок службы (эксплуатации) алюминиевых конструкций составляет 20 лет, кроме фурнитуры, резиновых уплотнителей и т.д.**

# Системы кондиционирования и вентиляции

## Кондиционирование

В доме можно устанавливать систему кондиционирования. Монтаж систем кондиционирования является технически сложным набором мер, позволяющим собирать и устанавливать различные устройства и механизмы. Кондиционирование квартир и помещений осуществляется с помощью:

- мобильных напольных блоков кондиционирования (размещение систем полностью в квартире/помещении не требует согласования)
- сплит- или мультисплит-систем кондиционирования.

При монтаже сплит- и мультисплит-систем кондиционирования необходимо устанавливать их на наружные блоки строго в соответствии с концепцией размещения наружных блоков, утвержденной Комитетом по градостроительству и архитектуре (КГА). Также обязательным условием является согласование установки блока в КГА.



### Запрещается:

- размещение наружных блоков систем кондиционирования на лицевых фасадах (просматривающихся с проезжей части или водной глади)
- вывод конденсата наружу на фасад здания, т.к. это приводит к разрушению фасадных стен и конструкций
- использование промышленных систем кондиционирования или систем, нарушающих предельнодопустимый уровень шума для жилых зданий.

## Вентиляция

В жилой части здания в соответствии с нормативными требованиями запроектирована приточно-вытяжная вентиляция с механическим естественным побуждением. Приток воздуха в помещения квартиры осуществляется через клапаны приточного воздуха air-box, встроенные в конструкцию окон, и через открываемые створки окон.

### Правила эксплуатации системы вентиляции:

- обеспечивайте постоянный приток свежего воздуха с улицы с помощью открывания регулируе-

мых оконных створок и форточек или через клапаны приточной вентиляции air-box

- при выполнении отделочных работ обращайтесь особое внимание на температурно-влажностные режимы в помещениях во время ведения таких «мокрых» процессов, как штукатурка поверхностей, выравнивание стен и пола, окраска поверхностей красками на водной основе
- при установке декоративных решёток обращайтесь внимание на вентиляционные отверстия и на их соответствие фактическим размерам проема вентиляционного канала
- учитывайте размеры вентиляционных отверстий в вентиляционном блоке при устройстве принудительной кухонной вытяжки. Будьте внимательны при монтаже гофротрубы, заводя ее внутрь вентиляционного отверстия. Оставьте место для естественного оттока воздуха, учитывайте производительность вытяжки и обеспечивайте достаточный приток воздуха во время ее работы во избежание «опрокидывания» воздушного потока в соседних вентиляционных каналах помещения
- предусматривайте подрезку нижней части дверных полотен на 2-3 см или установку вентиляционной решетки для обеспечения постоянного притока воздуха в санузлах.

**Важно:** без притока свежего воздуха работа системы вентиляции может нарушаться, так как влажный воздух может не удаляться из помещения, нарушая его микроклимат. Это может привести к опрокидыванию воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

**Срок службы (эксплуатации) бытовых вентиляторов – 5 лет, железобетонных вентиляционных блоков – 50 лет. Клапан Air-box Comfort служит для приточной вентиляции помещений.**

Принцип действия – движение воздуха в результате разницы давлений между помещением и окружающей средой. Монтаж клапана осуществляется на створку. Способ регулировки – ручной.

Организация воздухообмена в помещениях при использовании приточного клапана Air-box Comfort происходит в соответствии с требованиями «Рекомендации по организации воздухообмена в квартирах многоэтажного жилого дома» ТР АВОК 4 2004 г. и СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование».

Технические характеристики клапана Air-box: Воздухопроницаемость при статическом давлении 10 Па, м<sup>3</sup>/ч – 31.

Воздухопроницаемость при статическом давлении 10 Па, куб.м. / час – 42.

Звукоизоляция от транспортного шума RA, дБА – 32. Сопrotивление теплопередаче м<sup>2</sup>\*ОС/Вт – 0,58.

Габариты клапана Клапан Airbox Comfort – 350 x 32 x 13 мм



#### Запрещается:

- уменьшать, заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода
- пробивать дополнительные отверстия в вентиляционном блоке, так как возможно нарушение притока и оттока воздуха в квартире
- 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.



Допустимо самостоятельное размещение дополнительных приборов приточной вентиляции (бризера или стенового клапана КИВ) по согласованию с УК.



## Эксплуатация дверей

**Межкомнатные двери**, установленные в квартирах с чистовой отделкой, относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +18 до +24°C и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60%. **Важно:** срок службы (эксплуатации) – 5 лет.

#### Рекомендации по эксплуатации:

- не подвергайте двери избыточной влаге, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна
- смазывайте маслом фурнитуру двери (замки, петли) не менее одного раза в год
- удаляйте пыль, пятна с поверхности дверей только мягкой тканью, смоченной в мыльной воде
- избегайте грубого механического воздействия

на дверь, так как могут появиться сколы, задиры, потертости, которые вызовут ухудшение внешнего вида изделия

- защищайте двери от попадания отделочных материалов с помощью плёнки при проведении ремонта в помещении
- избегайте попадания на дверь кислот и щелочей.

**Входные двери**, установленные в квартирах – это двери из высококачественных материалов с надёжными замками и глазком. **Важно:** срок службы (эксплуатации) – 6 лет.

#### Рекомендации по эксплуатации:

не рекомендована замена входных дверей, так как это может привести к нарушению целостности общего пространства дома и входных зон, тем самым повлиять на снижение стоимости при оценке.



# Эксплуатация лифтов

В доме установлены современные лифты OTIS грузоподъемностью 450 и 1000 кг. Лифты соответствуют требованиям технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов». Конструкция лифта обеспечивает плавное и спокойное движение. При эксплуатации лифта не превышайте допустимую грузоподъемность. Перегруз может привести к поломке лифта.

Схема работы лифта – собирательная при движении вниз. Это значит, что лифт собирает пассажиров по этажам (согласно вызовам), двигаясь вниз. Как только масса пассажиров достигнет максимальной грузоподъемности, 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. Помните: самостоятельный выход из кабины может привести к несчастному случаю. В течение 30 минут прибудет механик аварийной службы и освободит вас из застрявшего лифта.

Ответственность за порчу имущества ложится на лиц, причинивших данный ущерб.

## Диспетчерский контроль лифта обеспечивает:

- двустороннюю переговорную связь между диспетчерским пунктом и кабиной
- звуковую сигнализацию о выходе диспетчера на связь
- сигнализацию о срабатывании цепи безопасности лифта
- идентификацию (с какого лифта и какой сигнал).

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 выходу их из строя.

**Важно:** мусор должен перевозиться в чистых закрытых пакетах или другой упаковке.

При эксплуатации лифта в новом доме допускается повышенный шум от его работы. Не удерживайте двери вручную, тем более не вставляйте в них посторонние предметы. Подобные действия приводят к поломке лифта и могут привести к травмам.

Единственным исключением, когда необходимо не только сообщить диспетчеру о происшествии, но и попытаться самостоятельно выбраться из лифта, является пожар и задымление в кабине.



## Запрещается:

- транспортировать грузы, которые могут повредить оборудование лифта или отделку купе кабины, привести к ее загрязнению
- транспортировать взрывоопасные и легковоспламеняющиеся грузы
- использовать лифт не по назначению
- использовать лифт с превышением грузоподъемности, указанной на табличке в кабине лифта
- размещать груз неравномерно по всей площади пола кабины
- использование лифта детьми дошкольного возраста без сопровождения взрослых
- использовать лифт при задымлении кабины или запахе гари
- курить в кабине лифта
- проникать в шахту лифта.



# Система водоснабжения

Обеспечение горячей водой осуществляется от индивидуального теплового пункта, расположенного в техническом подполье здания.

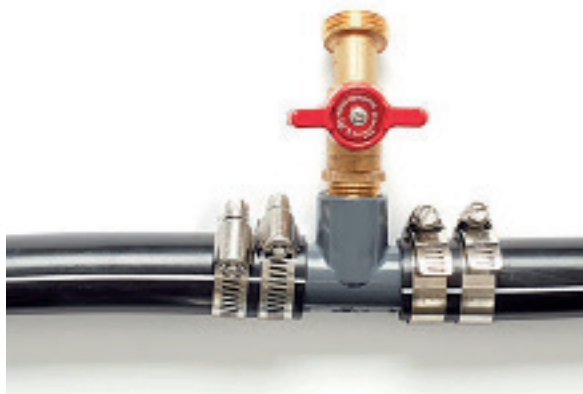
На подводках в каждое помещение после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды.

В каждом помещении в санузле установлен отдельный кран для подключения комплекса первичного пожаротушения.

Подземный паркинг в доме оборудован противопожарным водопроводом. Пожарные краны, присоединенные к стоякам, находятся в пожарных шкафах. Рядом с ними расположена кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы, находящиеся в техническом подполье.

Внутренняя сеть канализации проложена открыто по техподполью с открытыми стояками в санузлах и доступна для обслуживания.

Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии. В помещении (квартире) стиральную машину можно подсоединить к канализационной системе через сифон пластмассовый прямой с носиком для слива, которым снабжен умывальник в санузлах.



## Запрещается:

- выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты
- выбрасывать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы
- использовать для чистки акриловых ванн средства, содержащие абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щетки
- чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки
- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки
- использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети
- демонтировать предусмотренную проектом отсекающую запорную арматуру стояков холодного и горячего водоснабжения
- демонтировать перемычки циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения.

## Важно:

- содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя
- не допускать поломок установленных в помещении санитарных приборов и арматуры
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок
- оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин
- применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом, для чистки ванны достаточно. Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой

- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению (ответственность за оборудование полностью лежит на владельце помещений, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и сервисное обслуживание не реже двух раз в год)

- следить за эксплуатацией индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов

Учёт объема коммунальных ресурсов (отопление, электроэнергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение) в жилом помещении осуществляется с использованием индивидуальных приборов учета. Индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды расположены в помещении, а индивидуальные приборы учета тепловой и электрической энергии – в приквартирных холлах.

Собственник обязан предоставить доступ обслуживающей организации в жилое/нежилое помещение для сверки «нулевых» показаний приборов учета. Собственнику необходимо передавать показания индивидуальных приборов учета в управляющую организацию через личный кабинет, мобильное приложение или единую диспетчерскую службу в период с 20 по 25 число каждого месяца.

Планный контроль осуществляется 1 раз в 3 месяца или по договоренности с собственником. В случае отказа собственника в предоставлении

доступа расчет производится исходя из нормативов потребления. В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам составляется двусторонний акт и производится перерасчет, исходя из проектных, расчетных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.

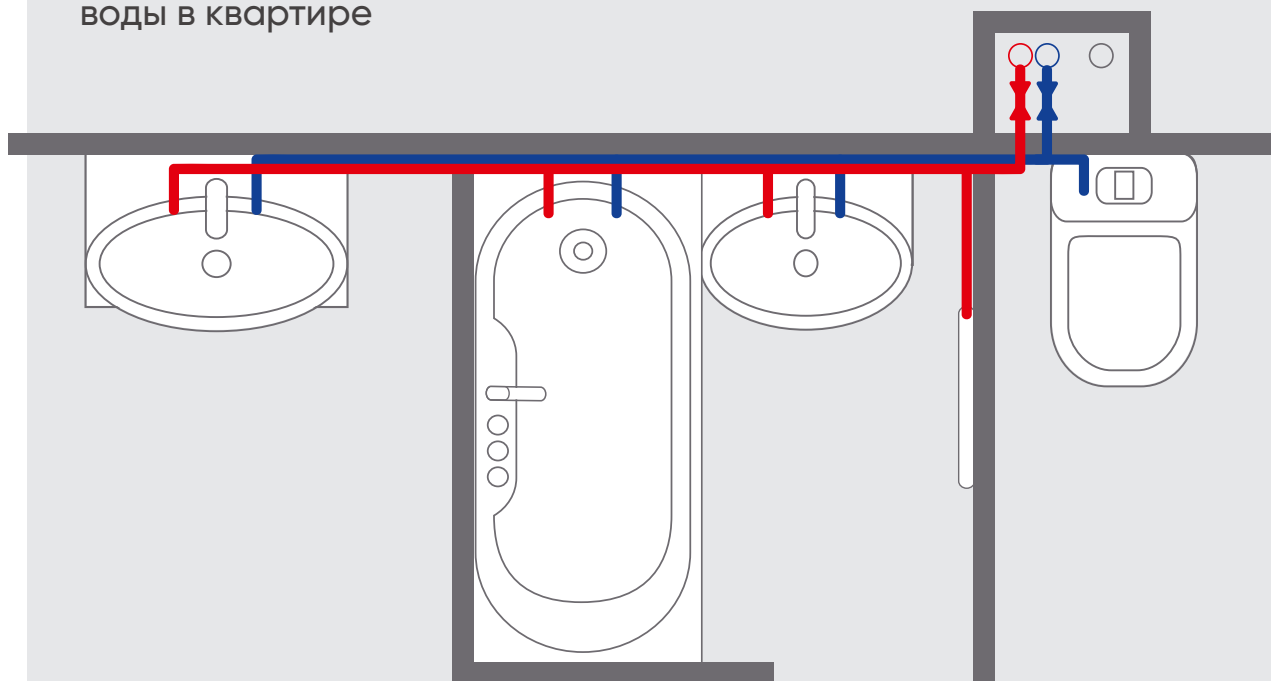
## Разводка воды в квартире

В доме установлена стояковая схема разводки трубопроводов ГВС и ХВС. Стояковая система подразумевает наличие общей магистрали для большого количества пользователей. От такой центральной трубы делается разводка также с помощью тройников.

### Преимущества такой системы:

- идеальное решение для применения в обычной квартире, которая имеет один санузел и небольшое количество бытовых приборов, работающих на основе водоснабжения
- экономия для потребителей в сравнении с коллекторной схемой: значительная экономия труб, простота и легкость проекта, сокращение затрат на прокладку водопровода.

### Разводка холодной и горячей воды в квартире



ХВС — стояк холодной воды — —  
 ГВС — стояк горячей воды — —



# Система канализации

Схема канализации в квартире представляет собой безнапорную самотечную 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 туалет.

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%.

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 застаиваясь.

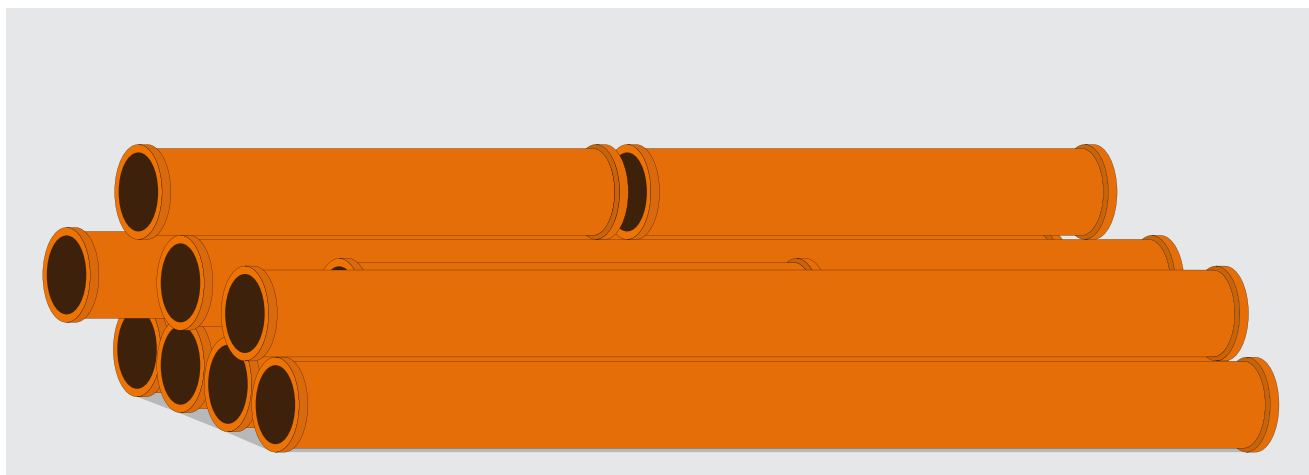
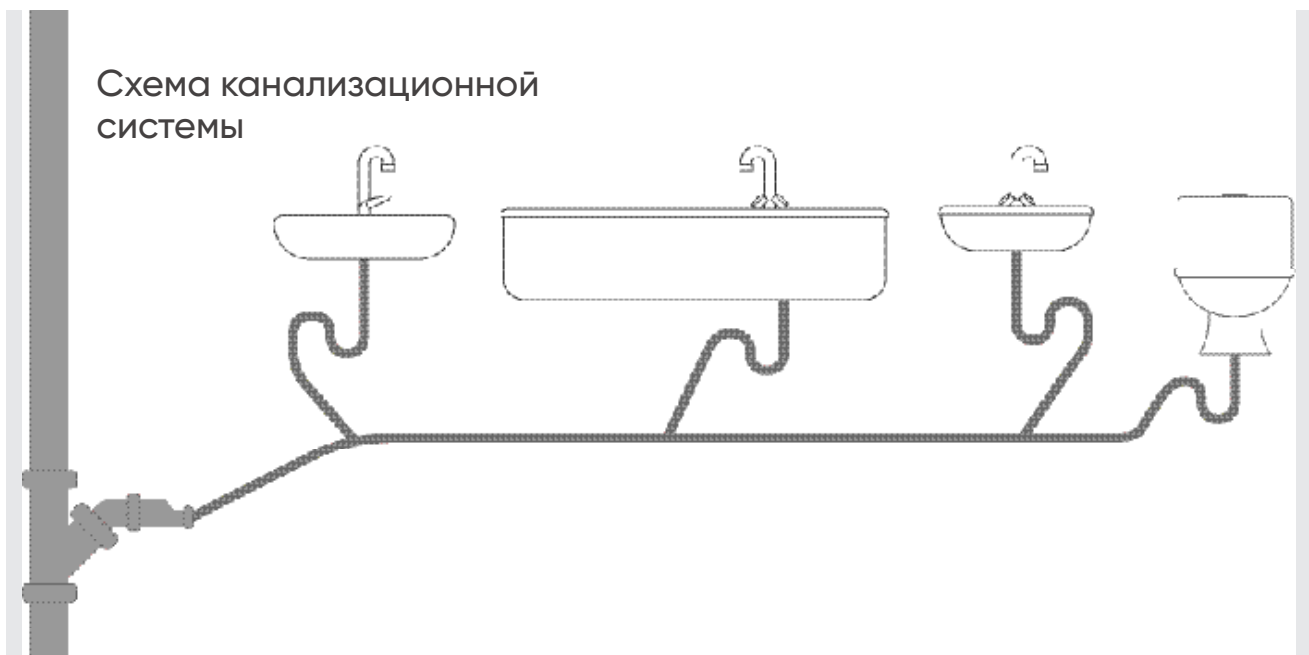
Самой нижней точкой квартирной канализации является тройник ввода в общедомовой стояк. Благодаря выходу верхней части стояка на крышу либо установке воздушного клапана вся система обеспечивается хорошей вентиляцией.

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 на 90 градусов два по 135 градусов, в свою очередь это:

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

Схема канализационной системы



# Электроснабжение

Граница балансовой принадлежности определяется между собственником и организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом при подписании договора на обслуживание. В случае отсутствия такого договора границей балансовой принадлежности является отводящий от электрощита кабель за автоматом защиты (если щит установлен на лестничной клетке) или конец вводного кабеля на входе в щит (если электрощит установлен в объекте участия в долевом строительстве).

Для эксплуатации установлен счетчик, прошедший государственную поверку. На электросчетчик выдается паспорт. Эксплуатация счетчика и сервисное обслуживание осуществляется в соответствии с этим паспортом. Монтаж, демонтаж, вскрытие, ремонт и пломбирование счетчика должны производить только уполномоченные представители энергосбытовой организации согласно действующим правилам по монтажу электроустановок.

Владелец помещения самостоятельно обеспечивает сохранность электрических проводок и электроустановочных изделий. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную эксплуатирующую организацию.

Повреждение электрических коммуникаций по вине правообладателя не является гарантийным случаем.

Ответственность за качество присоединения конечных приборов (люстры, светильники и т.п.) несет правообладатель.



Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью клеммной коробки с заземляющим контактом. Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.

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 проект-



## Запрещается:

- допускать эксплуатацию электроприборов, угрожающих пожарной безопасности жилого дома, электрическим сетям и электрооборудованию;
- устанавливать, подключать и использовать электроплиту, электробытовые приборы и машины, мощностью превышающие технические возможности внутридомовой сети;
- одновременно подключать к электросети потребители суммарной мощностью выше мощности, выделенной на помещение;
- включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц;
- долбить стены и забивать дюбеля и (или) гвозди на расстоянии ближе 15 см от трассы скрытой электропроводки;
- перенос электрического счетчика, нарушение целостности пломбировки счетчика без согласования с Управляющей компанией. Ответственность за несанкционированный перенос электросчетчика, нарушение целостности пломбировки счетчика возлагается на собственника помещения;
- любое вмешательство в стационарную проводку.

Несоблюдение указанных требований может привести к пожару. Проконсультироваться по возможностям подключения мощных электроприборов можно в организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

ной 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.

Перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.), необходимо руководствоваться исполнительной съемкой на скрытую разводку и уточнить в эксплуатирующей организации возможность (при необходимости с исполь-



Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.

зованием приборов) и рекомендуемые места для выполнения этих работ. Убедиться в отсутствии электропроводки в месте производства работ можно при помощи индикатора скрытой электропроводки.

Розетки, выключатели и внешний кабель не должны иметь повреждений. При возникновении неисправности немедленно прекратите использование электрического прибора и обратитесь за помощью к специалисту по ремонту и обслуживанию электрооборудования.

Главное ограничение заключается в том, что специалисту запрещается выполнять стационарный электромонтаж. Для производства непосредственно электромонтажных работ требуются специальные разрешения и определенный уровень профессиональной квалификации.



**Запрещается** устанавливать на крыше и на фасаде дома без согласования с эксплуатирующей организации индивидуальные антенны телевидения.

Разрешается самостоятельно выполнять замену лампочек в осветительных приборах. Также Вы можете самостоятельно присоединить потолочный светильник к разъему для осветительного прибора, предварительно отключив напряжение при помощи главного выключателя, расположенного в групповом щите. Светильник нужно обязательно вешать 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.

Работы по установке стиральной и посудомоечной машин должны выполняться специализированными организациями, в соответствии с инструкцией по установке машины.

Стиральную машину необходимо устанавливать в ванной комнате или санузле.

Для оперативного отключения и минимизации риска затопления вышедшим из строя оборудованием рекомендована установка специального клапана.

Техническое обслуживание счетчика заключается в систематическом наблюдении за его работой и устранении ошибок и сбоев в работе счетчика, выполняется управляющей компанией с письменным уведомлением собственника обо всех выявленных неисправностях. В обязанность собственника входит контроль сроков проверки всех приборов учета энергоресурсов, возможно переложить данную обязанность на управляющую компанию, но только после письменного заявления собственника и с гарантией оплаты регламентных работ.

Сеть радиотелевизионного вещания предусматривается до жилого (нежилого) помещения.

На Объекте предусмотрено устройство квартирное переговорное (трубка переговорная для домофона), которое обеспечивает звуковой вызов абонента с посетителем.

При пожаре и отсутствии энергоснабжения входная дверь в подъезд находится в состоянии «ОТКРЫТО».

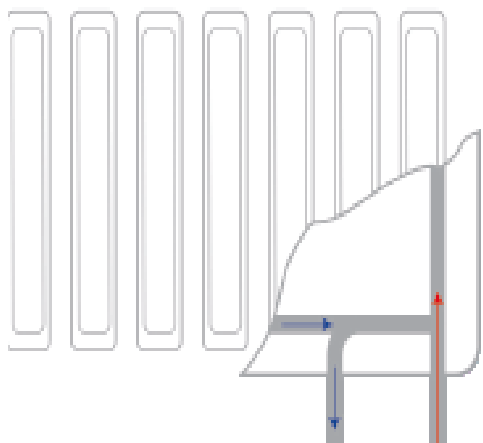
Ремонтные работы с квартирным переговорным устройством разрешается выполнять только силами специализированной организации. При установлении неисправности системы необходимо обратиться в эксплуатирующую организацию.

# Система отопления

Схема присоединения системы отопления жилой части – независимая, через теплообменник, установленный в тепловом пункте. Теплоноситель от индивидуального теплового пункта до коллекторных узлов потребителей подаётся по вертикальным стоякам. На каждом этаже размещается коллекторный узел.

В коллекторном узле устанавливается счётчик тепла для учёта тепловой энергии для каждого потребителя. Каждая квартира является отдельным потребителем. В квартирах применяется попутная двухтрубная периметральная схема отопления. Разводящие горизонтальные трубопроводы от распределительных коллекторов к отопительным приборам выполнены трубами из сшитого полиэтилена.

Потоки горячей и холодной воды в системе отопления



- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо очищать их от пыли.
- Поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях.



## Запрещается:

- скручивать воздухоотборник, так как это может привести к завоздушиванию отопления и к неисправности системы
- увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения управляющей организации не допускается. Несогласованная замена отопительных приборов может привести к разбалансированию системы отопления и нарушению теплового режима всего дома
- устанавливать отопительные приборы и прокладывать систему отопления на балконах и лоджиях
- закрывать отопительный прибор пленками и другими вещами, это препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций
- заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей многоквартирный жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке
- заделывать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом
- оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (например, вставлять на них)
- отключать систему отопления помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры помещений ниже +10 градусов ведет к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков)
- выполнять демонтаж радиатора при перекрытии клапана с помощью термоэлемента. Для этого используйте запорную арматуру на коллекторе.

Система учёта отопления в этажных щитках (или на радиаторах отопления). Срок службы (эксплуатации) – 10 лет. Проверка приборов в соответствии с инструкцией завода изготовителя. Трубы отопления из сшитого полиэтилена проложены в конструкции пола в гофрированных трубах. Стояковая система (определяется проектом), материалы трубопроводов-водогазопроводные или армированные полипропиленовые трубы (определяется проектом). Срок службы (эксплуатации) – 20 лет.

# Отопительные приборы

В зависимости от конфигурации помещений и площади остекления в квартирах установлены панельные радиаторы.

**Панельные радиаторы** – это классический вариант отопительных приборов из стали.

**Важно:** на радиаторы действует 10 летняя гарантия от производителя.

## Разводка системы отопления

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 и способны выдерживать большие нагрузки.

В квартирах выполнена автономная разводка системы отопления, которая подключена в этажном техническом шкафу к стоякам отопления через запорную арматуру.

Разводка скрыта в стяжках «черновых» полов трубами из сшитого полиэтилена (PEX). Со схемами прокладки труб можно ознакомиться в эксплуатирующей организации.

Индивидуальные приборы учета тепловой энергии установлены после запорной арматуры в этажном техническом шкафу.

В доме установлена коллекторная система отопления.

## Устройство коллекторной системы.

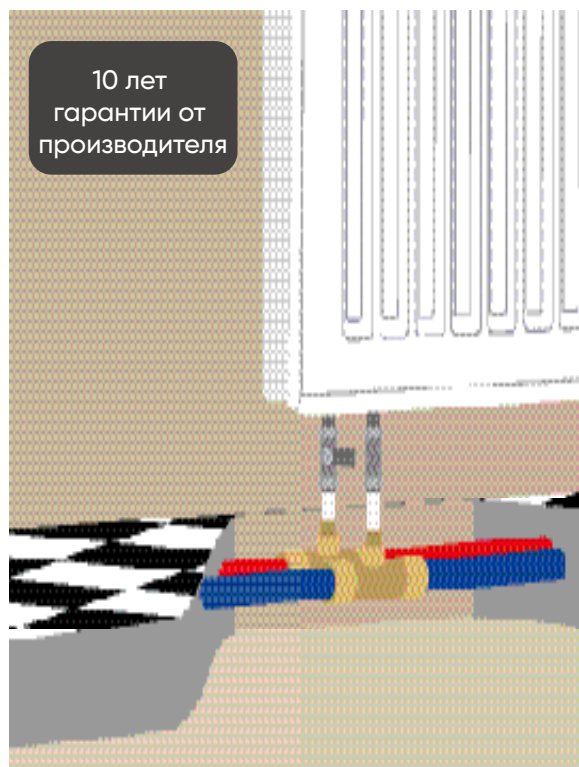
Лучевая разводка системы отопления предполагает соединение каждого радиатора с коллектором и двумя магистралями – подающей и обратной. Коллектор включает в себя две гребёнки. Они обычно сделаны из латуни и нержавеющей стали. К одной из них присоединены подающие трубы (они предназначены для подвода теплоносителя к отопительным приборам), к другой – обратные (с их помощью остывшая жидкость отводится к котлу). Кроме того, в коллекторе лучевой системы устанавливаются запорно-регулирующая арматура, балансировочный вентиль (клапан), могут быть смонтированы клапаны для слива воды и выпуска воздуха. Коллекторная система отопления работает по следующему принципу: жидкий теплоноситель, нагретый котлом до необходимой температуры, попадает в подающую гребёнку. От неё он попадает в отопительные приборы – радиаторы. В них теплоноситель охлаждается, по обратным магистралям возвращается в коллектор, а из него к котлу. В коллекторе также находится квартирный счётчик, который позволяет учитывать количество тепла, поступившего в квартиру.

# Аварийные ситуации

**Аварийные ситуации** – это критические ситуации и значительные дефекты систем ХВС, ГВС, канализации, отопления, электроснабжения, строительно-монтажных работ.

Этапы действий при возникновении аварийной ситуации.

1. Обратиться в диспетчерскую службу
2. Диспетчер оперативно направляет специалистов для устранения аварийной ситуации. Представители управляющей организации составляют акт осмотра места аварии, в котором фиксируется факт аварии (время, место, характер аварии и ее последствия).
3. В течение трёх дней с момента оповещения о факте аварийной ситуации застройщик собирает комиссию с участием представителей электроснабжения, строительно-монтажных и подрядных организаций.
4. По результатам проведенной комиссии составляется акт, в котором указываются вид и причины возникновения аварии (дата проведения дополнительных экспертиз и обследований, если в этом есть необходимость).
5. Жилец пострадавшей квартиры обязан предоставить доступ в квартиру членам комиссии для освидетельствования дефекта.



# Телефон, интернет, телевидение

В жилых и нежилых помещениях предусмотрена слаботочная система с магистральным оборудованием для подключения жильцов к сети кабельного телевидения, телефонии и организации высокоскоростного доступа в Интернет. Подключение выполняется по заявкам.

**Важно:** установка на крыше и на фасаде дома индивидуальных антенн телевидения допустимо по согласованию с управляющей (эксплуатирующей) организацией.



# Гарантии надо знать

Гарантийные обязательства застройщика включают в себя устранение различных дефектов, связанных с ненадлежащим качеством помещения.

- **Явные** – это видимые дефекты, которые могут и должны быть выявлены в процессе осмотра и приемки помещения. Выявленные в ходе осмотра явные дефекты указываются в Акте осмотра и подлежат устранению до приемки помещения по Акту приема-передачи или другому документу, его замещающему. Подписание Акта приема-передачи или другого документа, его замещающего, без замечаний свидетельствует об отсутствии явных дефектов.
- **Скрытые** – это дефекты, которые не могут быть выявлены в результате простого визуального осмотра и проявляются в процессе эксплуатации помещения.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) помещений, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- естественного (нормального) износа помещения, его частей или расположенного в нем оборудования
- нарушения требований технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации помещения
- ненадлежащего ремонта, проведенного самим собственником помещения или привлеченными им третьими лицами
- естественного износа арматуры санитарно-технической (сливных сифонов, выпусков, переливов) или её механического повреждения
- естественного износа уплотнителей сантехнических приборов, повреждения мастичной (силиконовой, акриловой) герметизации примыкания ванны или душевого поддона к стене
- изменения места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления, или замены стояков, радиаторов и т.д. на другие
- внесения изменений в схему электроснабжения
- если повреждения или преждевременный износ возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником помещения
- собственником не проводились (проводились некачественно) сервисные работы, необходимые для функционирования оборудования (например: сезонная регулировка фурнитуры прозрачных заполнений, уход за уплотнительной резиной)
- не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание помещения
- вышли из строя расходные материалы (лампочки, батарейки и др.)
- необходимо устранение повреждений, вызванных неправильной эксплуатацией вентиляции (образование плесени), произошедших по вине лиц, допущенных собственником в помещение (например, заклеивание вентиляционной решетки и пр.)
- необходимо устранение повреждений, вызванных протечками с вышерасположенных помещений в результате неаккуратного использования инженерного оборудования (например, протечка через примыкание ванны, поддона к стенам, перелив приборов)

- при осуществлении самовольного переустройства или перепланировки помещения. Выполнение работ, не относящихся к гарантийным случаям, осуществляется собственником помещения за свой счет.

Гарантия качества на объекте не распространяется на видимые дефекты, которые участники долевого строительства мог обнаружить при приёмке объекта по акту приёма передачи. Подписание смотровой справки и акта приёма-передачи без замечаний означает, что участник долевого строительства не имеет претензий к текущему состоянию передаваемого объекта.



## Гарантии качества по договору строительства

В соответствии с требованиями ст. 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, а также иным обязательным требованиям».

**1.** Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

**2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче объекта долевого строительства. Особенности гарантийных обязательств на отдельные виды оборудования указаны в разделе 3.

**3.** 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.

**4.** Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведённого самим участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами.

### Порядок обращения за гарантией

Написать заявление в адрес организации, построившей объект.

#### В заявлении должно быть указано:

- фамилия имя отчество заявителя
- контактные данные заявителя. Если вы указываете контактный телефон для связи, то просьба указать телефон, который вы разрешаете передавать для последующей связи с вами специалистам, участвующим в решении возникшей проблемы
- адрес объекта долевого строительства, по которому имеется претензия (улица, дом, корпус, № помещения, этаж, секция)
- адрес для отправки почтовой корреспонденции
- суть претензии (где, что, когда и как произошло) изложить в понятной форме

- дата, подпись заявителя с расшифровкой заявителя.

Если дефект обнаружен на сантехническом или электротехническом оборудовании, то на заявлении должно быть заключение специалиста управляющей компании (сантехника, электрика, слаботочника) или должен быть приложен составленный ими же акт об обнаруженном дефекте с личной подписью технического специалиста управляющей компании. При выявлении недостатка (дефекта) собственник (представитель собственника) подаёт заявку в управляющую компанию. При необходимости проводится осмотр выявленных недостатков (дефектов), особое внимание обращается на соблюдение заявителем инструкций по эксплуатации, на нарушение правил и норм эксплуатации жилищного фонда. По результатам осмотра составляется акт или делается отметка на заявлении о соответствии заявленного недостатка фактическим обстоятельствам. Определяется категория недостатков. При определении гарантийного случая заявление вместе с актом направляется застройщику.

Если в квартире обнаружен скрытый дефект, не связанный с сантехническим или электротехническим оборудованием, не нарушены сроки обращения, то заявление направляется застройщику.

Обращения, связанные с недостатками мест общего пользования, направляются в управляющую компанию.

Расчётный срок службы объекта долевого строительства – не менее 50 (пятидесяти) лет. Срок службы определён для обычных условий эксплуатации, в соответствии с рекомендациями ГОСТ №27751-2014 «Межгосударственный стандарт Надёжность строительных конструкций и оснований. Основное положение», введённого в действие приказом Росстандарта от 11.12.2014 №1974-ст. Срок службы элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, входящих в состав объекта долевого строительства, соответствует сроку, установленному их изготовителями в соответствии с нормами и требованиями государственных стандартов.

### Дополнительная информация

При получении ключей от Объекта долевого строительства представителями управляющей домом компании Вам выдаются паспорта на приборы учёта электроэнергии, воды и др., в которых прописаны гарантийные обязательства предприятий-изготовителей. На санитарно-техническое оборудование гарантийные сроки устанавливаются соответствующими ГОСТами:

- на водоразборную арматуру (смесители, краны) гарантийный срок составляет 2 года (ГОСТ19681-94)
- на сливную арматуру (сифоны, выпуски, переливы), гибкие подводки гарантийный срок составляет 1 год (ГОСТ 23289-94)
- на стальные эмалированные ванны, раковины, поддоны гарантийный срок составляет 1.5 года (ГОСТ 23695-94)
- на чугунные санитарно-технические эмалированные приборы (ванны, мойки) гарантийный срок составляет 1,5 года (ГОСТ18297-96.)

# Полезные контакты

## Экстренные службы

Пожарная охрана 101

Полиция 102

Скорая медицинская помощь 103

Служба газа 104

МЧС – единый номер службы спасения для звонков с сотовых телефонов в экстренных ситуациях (можно звонить даже без сим-карты, без денег на счете и с заблокированной клавиатурой телефона) 112

Телефоны дежурной части Службы спасения (круглосуточно) 380-91-19

Центр по приему обращений граждан по вопросам качества услуг ЖКХ 004

«Водоканал» (аварийная служба) 305-09-09, 336-21-52

## Учреждения ЖКХ

Аварийная служба «Ленсвет» (уличное освещение) 552-87-63, 528-64-69

Государственная жилищная инспекция СПб Малоохтинский пр., д. 68  
417-40-98, 576-07-01, 544-43-00

ГУП «ТЭК СПб» 312-58-66, 314-53-54

Лифтовая аварийная служба Обращаться в ТСЖ

Центр обслуживания клиентов ПАО «ЛЕНЭНЕРГО» Синопская наб., д. 60-62  
314-42-82

ГКУ «Жилищное агентство Фрунзенского района» Тамбовская ул., д. 35  
766-42-87

Отдел образования администрации Фрунзенского района 269-18-16

МФЦ 573-90-00

## Органы государственной власти

Администрация Фрунзенского района Пражская ул., д. 46  
576-85-00

Муниципальный округ «Волковское» Стрельбищенская ул., д. 22  
766-03-36



5 отдел полиции УМВД России по Фрунзенскому району

Будапештская ул., д. 44 к.2  
**573-63-10**

Жилищный отдел администрации Фрунзенского района

Пражская ул., д. 46  
**576-84-92, 576-84-90**

Фрунзенский районный суд

Курская ул., д. 3  
**766-09-61**

Отдел ЗАГС Фрунзенского района

Славы пр-т., д. 31  
**701-88-77**

Отдел потребительского рынка администрации Фрунзенского района

Пражская ул., д. 46  
**576-84-58**

Прокуратура Фрунзенского района

Пражская ул., д. 46  
**708-81-30**

УМВД России по Фрунзенскому району

Расстанная ул., д. 15  
**766-02-02**

Комитет по управлению городским имуществом

Тамбовская ул., д. 8  
**777-91-37**

Межрайонная инспекция ФНС России № 27

Салова ул., д. 65  
**335-12-12**

Территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по Санкт-Петербургу в Адмиралтейском

3-я Красноармейская ул., д. 18  
**316-68-66**

## Центры социального обслуживания

Отдел социальной защиты населения

Расстанная ул., д. 20  
**417-28-00**

Отделение Фонда социального страхования РФ №15

Инструментальная ул., д. 3Б  
**677-87-17**

Управление Пенсионного фонда РФ в Фрунзенском районе

Расстанная ул., д. 20К  
**490-07-71**

Центр социального обслуживания населения Фрунзенского района

Расстанная ул., д. 20  
**490-49-85**

## Поликлиники и больницы

Городская поликлиника № 19

Воронежская ул., д. 104  
**246-15-35**

Ветеринарная станция Фрунзенского района

Салова ул., д. 16  
**490-56-42**







[www.investtorg.ru](http://www.investtorg.ru)  
+7 (812) 777 77 35  
Санкт-Петербург,  
ул. Новгородская, д. 16.