Группа Эталон

Летний сад

РУКОВОДСТВО ДОМОВЛАДЕЛЬЦА

СОДЕРЖАНИЕ

О застройщике ... 5
Жилой комплекс ... 5

УПРАВЛЕНИЕ И СЕРВИСЫ

Эксплуатирующая организация ... 7

ДМИТРОВСКИЙ РАЙОН ГОРОДА МОСКВЫ

Местоположение ... 9
История района ... 10
Ангарские пруды ... 11

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ЛЕТНИЙ САД»

Объекты и инфраструктура ЖК «Летний сад» ... 13
Первая очередь ЖК «Летний сад» ... 14
Ближайшее окружение ... 15

ПРАВИЛА ДОМОВЛАДЕЛЬЦА

Правила безопасности ... 17
Правила добрососедства ... 18
Правила проведения ремонтных работ ... 20
Правила сбора и вывоза мусора ... 22
Правила пользования подземной автостоянкой ... 23
Правила поведения при пожаре ... 24
Общее имущество дома ... 28
Аварийные ситуации и строительно-монтажные дефекты ... 32
Гарантийные обязательства ... 32
Переустройство и перепланировка квартиры ... 36

ТЕХНОЛОГИИ

Окна и витражи ... 35
Двери ... 39
Балконы и лоджии ... 39
Система кондиционирования и вентиляции ... 41
Лифты ... 41
Система водоснабжения ... 42
Система канализации ... 47
Система отопления ... 48
Система вентиляции ... 50
Телефон, телевидение, интернет ... 53

Необходимые адреса и телефоны ... 54
Чек-лист проверки квартиры ... 56

ДОРОГИЕ НОВОСЕЛЫ!

Поздравляем вас с приобретением квартиры в современном и благоустроенном жилом комплексе «Летний сад»!

Группа «Эталон» создала для вас качественную и функциональную жилую среду с полноценной городской инфраструктурой. Чтобы ваша жизнь в новом доме была максимально комфортной и безопасной, мы подготовили для вас «Руководство домовладельца». В подробном описании района и жилого комплекса вы найдете множество полезных рекомендаций. В документе также собраны основные правила и ответы на часто задаваемые вопросы, с которыми сталкиваются новоселы.

Предлагаем внимательно ознакомиться с подготовленной для вас информацией. Следование несложным правилам и инструкциям поможет вам решать бытовые вопросы, создать и сохранить особую атмосферу доверия и взаимопонимания с соседями.

Пожалуйста, относитесь к новому дому бережно и поддерживайте культуру добрососедства.

Добро пожаловать в жилой комплекс «Летний сад»!

О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Группа «Эталон», основанная в 1987 году Вячеславом Заренковым, сегодня является одной из крупнейших корпораций в сфере девелопмента и строительства в России. Компания фокусируется на жилой недвижимости комфорт- и бизнес-класса в Санкт- Петербурге, Москве и Московской области. С момента создания Компания ввела в эксплуатацю в общей сложности более 6 млн кв. м недвижимости.

В рамках своих масштабных проектов Группа «Эталон» создает полноценную комфортную жилую среду, возводя детские сады, школы, спортивные и развлекательные объекты. Для строительства жилых и инфраструктурных объектов Компания использует инновационные материалы и технологии.

В домах Группы «Эталон» проживает более 300 000 человек, которые уже смогли оценить качество строительства, 100% соблюдение сроков и высокий уровень сервиса на всех этапах взаимодействия с клиентами — от заключения сделки до эксплуатации готовой недвижимости.

Группа «Эталон» выстроила партнерские отношения с крупнейшими банками, что позволяет клиентам приобретать недвижимость в ипотеку на более выгодных условиях и быстро получать положительные решения.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

«Летний сад»

В состав этого жилого комплекса комфорт-класса с концепцией «город в городе» входят:

10 многоэтажных жилых корпусов, комплекс апартаментов, паркинги, помещения коммерческой инфраструктуры, торговый центр, детский сад, школа.

Комплекс возводится с применением BIM-технологии (информационное моделирование зданий), что позволяет в разы улучшить качество зданий, оптимизировать строительный процесс и соблюдать сроки строительства.

01 УПРАВЛЕНИЕ И СЕРВИСЫ

ПРОФЕССИОНАЛИЗМ, ПРОВЕРЕННЫЙ ВРЕМЕНЕМ

ОТДЕЛ ОФОРМЛЕНИЯ И РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ООО «ЭТАЛОН-ИНВЕСТ»:

г. Москва, Цветной бульвар, д. 26

+7 (495) 685-93-06 — предварительная запись

Режим работы:

Пн-пт: с 09:00 до 18:00

Обед: с 13:00 до 14:00

Для Вашего удобства работает сайт **etalonuk.ru** и **мобильное приложение «Мой Дом Эталон»**.

Благодаря им Вы можете узнать всю информацию об управляющей компании, быть в курсе новостей сферы ЖКХ, оплачивать коммунальные услуги, подавать показания счетчиков и оперативно связываться с управляющей компанией. Также мы с удовольствием примем ваши предложения и идеи по улучшению обслуживания.

Приложение для мобильного телефона «Мой Дом Эталон» — ваш личный помощник по ЖКХ

ЭКСПЛУАТИРУЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Обслуживание вашего дома будет осуществлять квалифицированная управляющая компания ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон».

ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон» входит в Группу «Эталон» и осуществляет профессиональное управление многоквартирными домами в ЖК «Изумрудные холмы», ЖК «Золотая Звезда», ЖК «Летний сад» и ЖК «Эталон-Сити». Компания работает на рынке с 2011 года и уже зарекомендовала себя как надежный партнер.

Задача управляющей компании — обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, уют и комфорт жителей.

Основные принципы работы УК: профессионализм, внимательное отношение к жителям, высокое качество услуг и сервиса, финансовая открытость, индивидуальный подход к каждому дому.

Специалисты ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон» — это профессиональная команда, имеющая богатый опыт в эксплуатации зданий.

Более подробную информацию об управляющей компании и предоставляемых ею услугах можно узнать

на сайте **etalonuk.ru**

или по телефону

+7 (495) 280-13-81

+7 (495) 280-13-81

uenetalon@etalongroup.com

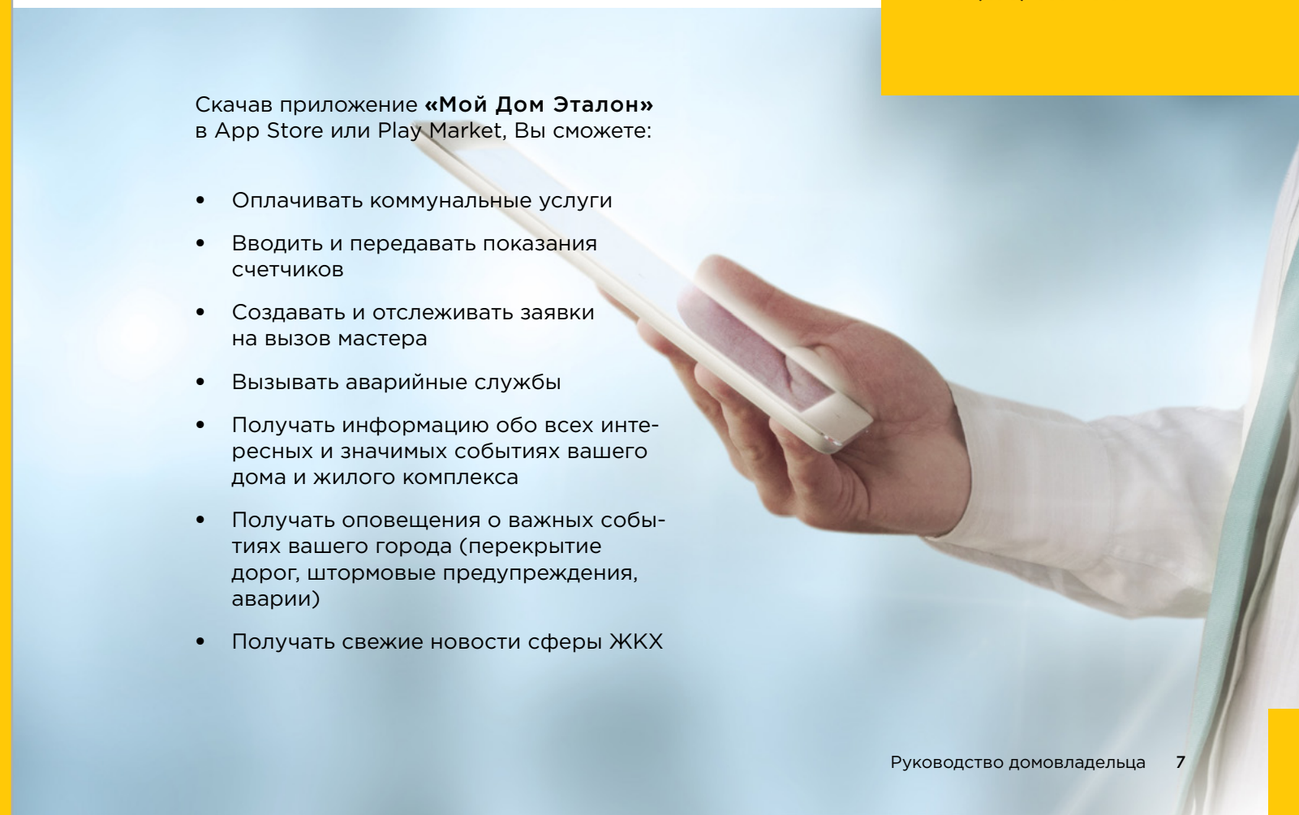
Диспетчерская служба (круглосуточно):

+7 (495) 108 56 30

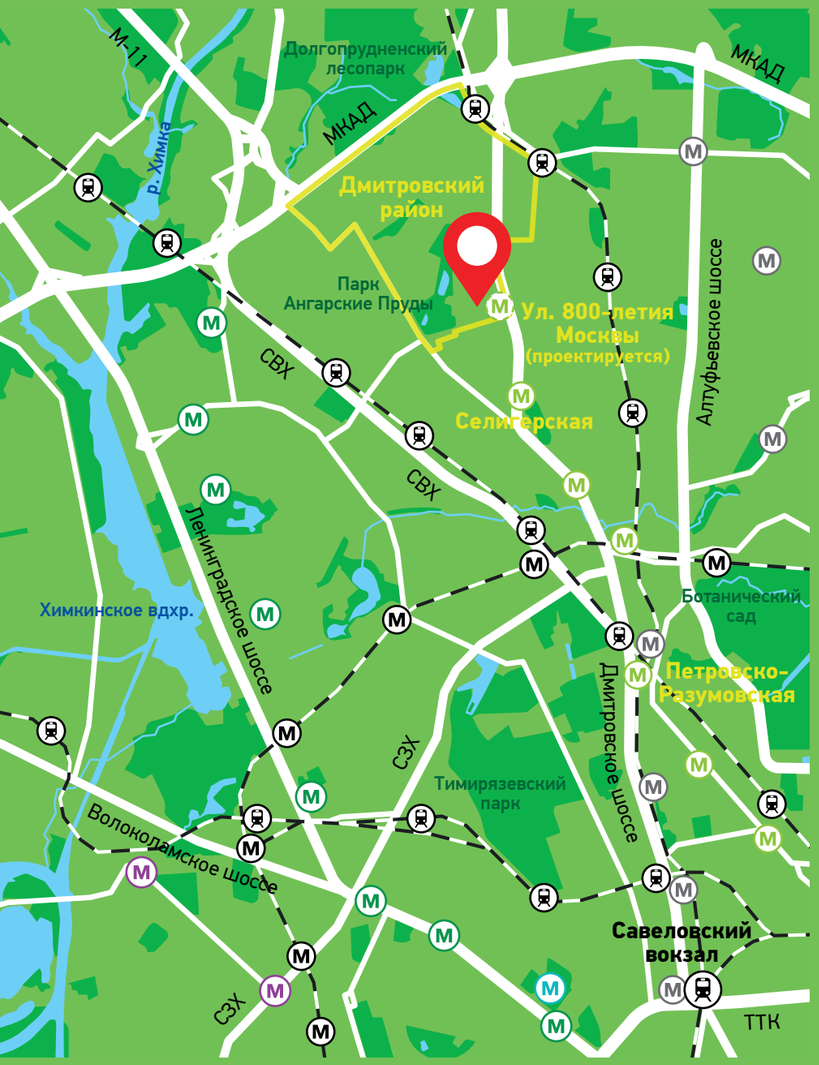
+7 (495) 137 95 56

Скачав приложение **«Мой Дом Эталон»** в App Store или Play Market, Вы сможете:

- Оплачивать коммунальные услуги
- Вводить и передавать показания счетчиков
- Создавать и отслеживать заявки на вызов мастера
- Вызывать аварийные службы
- Получать информацию обо всех интересных и значимых событиях вашего дома и жилого комплекса
- Получать оповещения о важных событиях вашего города (перекрытие дорог, штормовые предупреждения, аварии)
- Получать свежие новости сферы ЖКХ



02 ДМИТРОВСКИЙ РАЙОН



От ЖК «Летний сад»:

до ст. м. «Ул.800-летия Москвы» (проектируется) – 50 м

до природной зоны «Ангарские пруды» – 500 м

до ст.м. «Селигерская» – 1,5 км (15 минут пешком)

до ст. м. «Петровско-Разумовская» – 15 минут на автобусе

до центра г. Москвы – 30 минут на автомобиле

до МКАД – 3,5 км

до ТТК – 10 км

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Жилой комплекс «Летний сад» расположен в Северном административном округе Москвы в районе Дмитровский по адресу: Дмитровское шоссе, вл. 107.

Его транспортная доступность обеспечивается, главным образом, Дмитровским шоссе, одной из самых свободных магистралей столицы, которая связывает ЖК «Летний сад» с МКАД и центром города. Добраться до центра Москвы по Дмитровскому шоссе можно за полчаса. Альтернативные пути проезда доступны со стороны Ленинградского, Алтуфьевского и Коровинского шоссе.

В настоящее время городские власти проводят обновление Дмитровского шоссе. В 2019 году оно превратится в современную дорогу, а время в пути сократится даже в часы пик. Положительное влияние на дорожную ситуацию окажет и завершение строительства Северо-Восточной хорды, соединяющей Северный и Юго-Восточный округа Москвы, и снижающей нагрузку на Дмитровское шоссе.

ЖК «Летний сад» находится в самом сердце разветвленной сети наземного городского транспорта района: вблизи ЖК пролегают 20 маршрутов автобусов, маршрутных такси и троллейбусов.

В 15 минутах ходьбы от ЖК находится станция метро «Селигерская» Люблинско-Дмитровской линии. Кроме того, в 50 метрах от комплекса уже в 2021-2022 гг. откроется станция «Улица 800-летия Москвы».

Несколько дальше от жилого комплекса расположены еще 3 станции метро Замоскворецкой и Серпуховско-Тимирязевской линий: «Речной вокзал», «Петровско-Разумовская» и «Алтуфьево», до которых ходит общественный транспорт. Менее чем в 2 км от ЖК «Летний сад» — станция «Бескудниково» Савеловского направления Московской железной дороги.

ИСТОРИЯ РАЙОНА

Дмитровский район входит в состав Северного округа Москвы. Общая площадь района — 684 га. Он граничит с районами: Бескудниковский, Восточное Дегунино, Западное Дегунино, Лианозово и Северный.

Вплоть до конца XIX века на территории нынешнего Дмитровского района располагались сразу несколько сёл: Никольское-Коровино, Андреевское и Фуниково.

Село Фуниково именовали сначала Холузьевым и Ескиным. Последнее название села появилось в XVII веке, а первое упоминание о нем датируется 1584-1585 годами. Оно числилось среди вотчин Чудова монастыря в Кремле. В 17-19 веков сёла становились пустошью и снова заселялись, и периодически меняли владельцев - Волынские, Шаховские, Оболенские, Астафьевы. Среди них и Пушкины - одно из их родовых имений находилось неподалеку от Холузьева.

После Октябрьской революции 1917 года благоприятное время для сёл наступило в период НЭПа, когда государство оказывало крестьянам помощь в организации кооперативов - давало ссуды на покупку скота и рабочего инвентаря.

В 30-е годы XX века коллективизация нанесла разрушительный удар по сельскому хозяйству, но рост промышленности и курс на индустриализацию привел к росту в этом районе предприятий.

Начал работать старый завод Гаша, который позднее был переименован в Лианозовский кирпичный завод, рядом с железнодорожной станцией Лианозово приступили к строительству вагоноремонтного завода.

Вслед за предприятиями сюда пришли 3-4-х этажные жилые дома из кирпича и городская инфраструктура — больница, школа, парк, дворец культуры (ДК «Восход» существует и по сей день).

Спустя еще несколько лет рядом появился жилой поселок летного состава ВВС, а вблизи деревни Фуниково построили госпиталь, существующий и в наши дни.

После того, как на Дмитровское шоссе перевели Всесоюзный институт сельскохозяйственного машиностроения, при нем был образован совхоз с плодовыми садами, рыбными прудами, которые сейчас тянутся вдоль улицы им. Софьи Ковалевской.

Шаховской Яков Петрович

(1705—1777)

Князь, обер-прокурор Святейшего Синода, третий в истории России генерал-прокурор Правительствующего Сената.

Начал свою военную службу в 1720 году в гвардии Семёновского полка. В 1725 он дослужился до звания лейтенанта, а во время правления Петра II получил звание капитана. В 1730 году он перешёл в кавалерию, принимал участие в Русско-турецкой войне в составе кавалерийского полка. Участвовал в сражениях под Очаковым и Хотином под командованием Х. Миниха.

В правление Елизаветы I в течение 12 лет занимал пост обер-прокурора Синода, награждён орденами Святого Александра Невского и Святой Анны и удостоен в 1753 году чина тайного советника.

Завершил карьеру в 1766 году, переехал в Москву и в 1768 г. приобрел земли села Фуниково.

Постепенно границы села сплетались с рабочим поселком, и в 1980-е годы село окончательно прекратило свое существование. На его месте появились многоэтажные кварталы, а 5 июля 1995 г. был официально образован Дмитровский район.

АНГАРСКИЕ ПРУДЫ

В центре современного Дмитровского района, всего в 500 метрах от ЖК «Летний сад», расположена обширная природная зона «Ангарские пруды». Живописная территория площадью более 38 га объединяет несколько рекреационных зон, яблоневый сад (сохранившийся с 1930-х годов, когда на этом месте был совхоз с плодовыми садами). В парке растут также липы, ясени, дубы, берёзы, тополя, клёны, каштаны, рябина, ивы, груша, туя, вяз, 320-метровая аллея лиственницы. В центре природной зоны - 2 пруда, Большой площадью 3,6 га, и Малый площадью 1,3 га. Это исторически сохранившиеся верховые пруды на истоке ручья Спирков вражек, левого притока реки Лихоборки. Ручей длиной более 4 км с 1960-х годов протекает в закрытом русле.

Последняя реконструкция природной зоны завершена в 2012 г., дно прудов было очищено и возведены грунтовые берега, обустроена купальная зона и лодочная станция. На Большом пруду построены два живописных острова, а в пойме Малого пруда оборудован фонтан.

В парке также обустроены детские площадки, зеленый театр, лыжные и велодорожки, открытый каток, теннисный корт, скейтпарк, велодром, спортплощадки, столы для настольного тенниса, кафе, детские аттракционы, конно-спортивная школа.

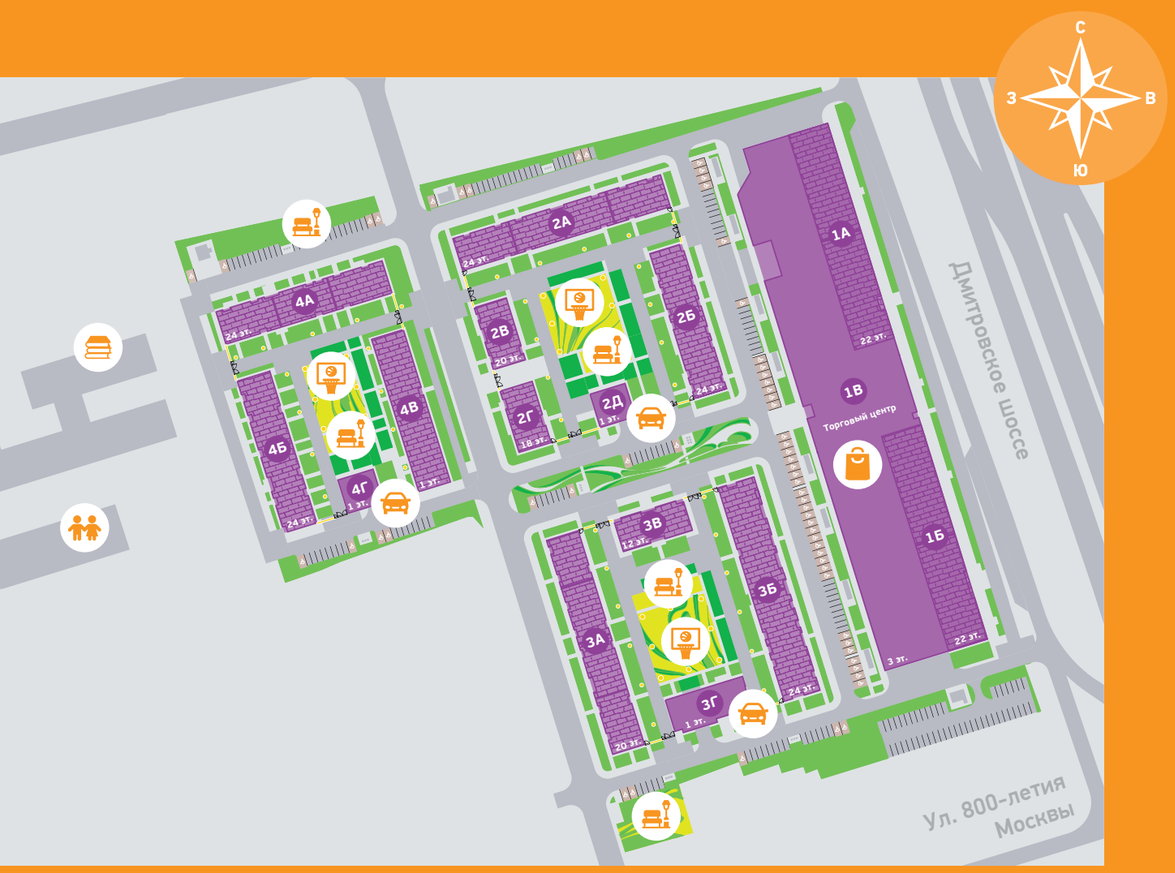
Интересные факты

На территории района отсутствуют действующие крупные промышленные предприятия, что благотворно сказывается на экологической ситуации.

Как продолжение территории «Ангарских прудов», в районе есть и лесопарк «Вагонремонт» площадью около 9 га. Этот лесной массив существовал ещё до включения района в состав Москвы в 1960 году. Здесь можно окунуться в атмосферу леса.

После реконструкции парка был уложен новый слой земли, новый травяной покров, дорожки из плитки, убраны почти все хаотичные кустарники, установлено новое освещение и скамейки.

03 ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ЛЕТНИЙ САД»



Торговый центр (3 этажа, супермаркет, киноцентр, магазины)

Школа

Детский сад

Детские и спортивные площадки

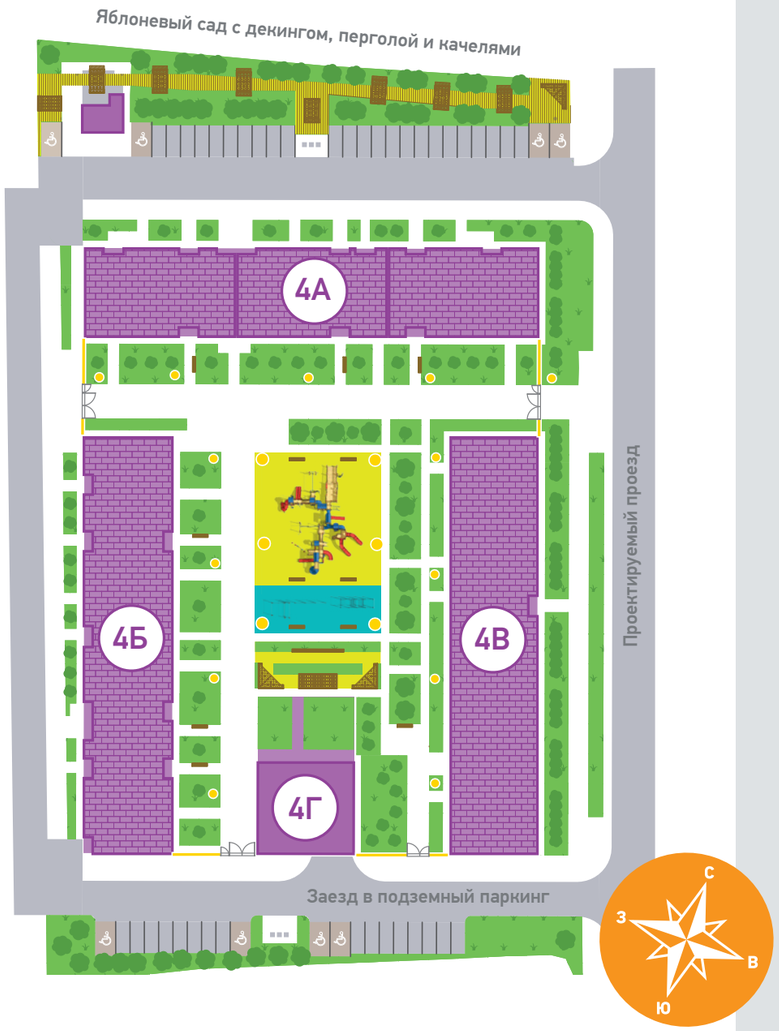
Зоны отдыха

Въезды в паркинги

ОБЪЕКТЫ И ИНФРАСТРУКТУРА ЖК «ЛЕТНИЙ САД»

Заложенная в проекте концепция «город в городе» предполагает наличие в жилом комплексе всей необходимой торгово-бытовой инфраструктуры. Это значительно экономит время на дорогу и позволяет больше времени проводить с пользой.

- Большое количество коммерческих помещений - возможность у жильцов вести бизнес или работать рядом со своим домом.
- Детский сад и школа — возможность детям и родителям не тратить время на дорогу до места учебы.
- Отапливаемый подземный паркинг на 1200 мест, куда можно спуститься прямо на лифте, обеспечивает безопасность автомобиля, защиту от осадков и низких температур.
- Гостевые наземные стоянки — вдоль межквартальных проездов на газонной решётке.
- 3-х этажный торгово-развлекательный центр (30 тыс. кв. м), где можно делать покупки, проводить семейный досуг.



Первая очередь ЖК «Летний сад»

4А, 4Б – жилые 24-этажные, 4-секционные корпуса.

4В, 4Г – 1-этажные, для предприятий бытовой и торговой инфраструктуры: кафе, магазинов, сервисных служб.

Выезды и въезды в подземный паркинг (корпус 4Г) – с внешнего проезда, две однопутные прямолинейные рампы с продольным уклоном, шириной проезжей части 3,4 м.

Внешний периметральный проезд шириной 6 м предназначен для обслуживания жилых подъездов и коммерческих помещений.

Гостевые наземные стоянки расположены вдоль внешнего межквартального проезда на газонной решётке.

Двор закрыт от автомобилей. Въезд во двор возможен только для пожарной техники.

Во дворе расположены прогулочные зоны, детские и спортивные (WORKOUT kenguru) площадками.

Инфраструктура в ближайшем окружении ЖК «Летний сад»

- Медицинские учреждения, стоматология
- Кафе, рестораны
- Трогово-развлекательные центры
- Магазины, супермаркеты
- Госучреждения
- Детские сады
- Школы, гимназии
- Вузы, техникумы
- Конный клуб
- Спортивная школа, каток
- Фитнес-клубы
- Салоны красоты

04 ПРАВИЛА ДОМОВЛАДЕЛЬЦА

Охрана и контроль безопасности

Для поддержания порядка в доме работают служба диспетчера и консьержи в каждом подъезде. Они обеспечивают круглосуточный контроль посещений, мониторинг въезда и выезда автомобилей, общую безопасность. На въезде и выезде в стоянки установлены автоматические ворота и шлагбаумы.

Видеонаблюдение

Территория комплекса оборудована системой видеонаблюдения, которая обеспечивает визуальный контроль за отдельными зонами жилого комплекса в режиме реального времени, а также записывает всю видеоинформацию в цифровом виде с возможностью ее последующего просмотра и анализа.

Домофония, видео-домофония

В доме запроектирована система домофонии с блоками вызова и видеокамерами. В каждой квартире предусмотрена установка переговорного устройства, которое обеспечит связь абонента с гостем. Трубка аудио- или видео-домофона устанавливается жильцами самостоятельно.

Круглосуточный диспетчерский пункт

Вся информация с камер видеонаблюдения, установленных на въездах во дворах и паркингах, на придомовой территории, у входов в жилой дом, в лифтах и лифтовых холлах на 1 этажах выводится на экраны в круглосуточный диспетчерский пункт.

Дополнительные услуги охраны возможны после утверждения данных услуг на общем собрании собственников!

ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ

- Не оставлять двери помещений, принадлежащих домовладельцу, открытыми.
- Не оставлять автомобили открытыми.
- Обеспечить регулярное изъятие корреспонденции из почтового ящика.
- 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 1 месяца) отсутствия рекомендуется уведомить о своем отъезде (отсутствии) управляющую компанию.
- Не позволять посторонним людям входить в здания комплекса, остерегаться приглашать незнакомых людей в здания и помещения комплекса, не установив их личности. В случае возникновения подобных ситуаций сообщить об этом.
- При установлении в комплексе подозрительных лиц немедленно сообщить об этом в диспетчерскую службу управляющей компании.
- В случае обнаружения факта неисправности домофона, незамедлительно обратиться в отдел полиции.
- При обнаружении на территории комплекса подозрительных предметов немедленно сообщить об этом в диспетчерскую службу управляющей компании. При этом не трогать, не передвигать, не совершать самостоятельно никаких действий с обнаруженным подозрительным предметом, отойти на безопасное расстояние.

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

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.

Запрещается

- Мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования, для этого предусмотрена мойка на парковке. Ремонт и обслуживание транспортных средств на придомовой территории многоквартирного дома.
- Парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезд. Парковка машин у входа в подъезд жилого дома.
- Выгул собак на детской площадке и песочнице, цветниках и в других, не предназначенных для этих целей местах.
- Посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений без предварительного согласования планов посадки с управляющей компанией.
- 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 компанией.

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. Они 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, с соблюдением требований законодательства, противопожарных и иных нормативов.

Запрещается осуществление в нежилых помещениях дома деятельности, 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.

При нарушении собственниками сроков уплаты коммунальных и других обязательных платежей, иных сборов и взносов, установленных действующим законодательством и управляющей компанией, к ним могут быть приняты меры, предусмотренные действующим законодательством и настоящими правилами, в том числе к ним могут быть предъявлены судебные иски в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Также, согласно ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, лица, несвоевременно или не полностью 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 суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Согласно Постановлению Правительства РФ №354 о коммунальных услугах, оплачивать квитанции необходимо до 10-го числа каждого месяца.

Собственники помещений должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

Содержать в чистоте и порядке жилые/нежилые помещения, в том числе, балконы, лоджии.

Соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

Производить чистку одежды, ковров и т. п. в отведенных местах.

Своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире, в нежилых помещениях.

Общие рекомендации

- Если на лоджиях посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды из поддонов при поливке растений;
- Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии соблюдения громкости, не нарушающей покоя других собственников (жильцов дома);
- Содержание собак и кошек в квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе;
- Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц запрещается;
- Собственники помещений обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения;
- Парковка автотранспорта на газонах запрещена;
- Запрещено загромождение мест общего пользования жильцов личными вещами.

Внимание!

- Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы.
- Не допускается хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома.
- Не рекомендуется в первые два года эксплуатации располагать мебель и вешать ковры к торцевым наружным стенам (для достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен).
- Не допускается выполнение в помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче помещения либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан (собственников) в других в жилых помещениях.

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНЫХ РАБОТ

Перед ремонтом

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 производством работ;
- сроки и место проведения работ (номер 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 обязаны иметь опрятную (чистую) спецодежду.

Сотрудники подрядных организаций, производящих ремонтные работы, обязаны находиться на территории дома в чистой одежде.

Запрещается распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в общественных местах.

Во время производства 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, электроснабжения, пожарной сигнализации.

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

Время проведения строительно-ремонтных работ, сопровождающихся шумом:

Согласно ЗАКОНУ О СОБЛЮДЕНИИ ПОКОЯ ГРАЖДАН И ТИШИНЫ в г. МОСКВЕ от 12.07.2002 N 42:
В течение 1,5 лет со дня ввода дома в эксплуатацию шумные работы разрешены в дневное время (с 7:00 до 23:00).

Далее, шумные работы разрешены в будние дни и субботы - с 09:00 до 19:00, с перерывом с 13:00 до 15:00 для отдыха малолетних детей.

Шумные работы не допускаются по воскресеньям и в нерабочие праздничные дни

Завоз строительных материалов, оборудования, мебели, крупногабаритных предметов (далее — материалы) возможен с 09:00 до 22:00 часов на любом транспорте. Время разгрузки — не более 30 минут.

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

- Вариант 1 — обычные грузы. Место разгрузки материалов — рядом с подъездом, не мешая проезду и проходу. Машину с материалами должен встретить представитель домовладельца, указанный в информационном письме. Аккуратно транспортировать материалы от автомобиля до лифтовых холлов, переместить материалы в грузовой лифт и поднять их до соответствующего этажа, разгрузить на этаже или сразу в квартире.
- Вариант 2 — крупногабаритные грузы (фортепиано и т.п.). Грузчики перемещают крупногабаритный груз и транспортируют его к незадымляемой (черной) лестнице, поднимают материалы на необходимый этаж по лестнице и заносят в квартиру.

После завершения погрузо-разгрузочных работ загрязненные в результате этого места общего пользования должны быть незамедлительно очищены от мусора.

Запрещается

- Производить 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 допустимого шума и вибрации.
- Использовать лифты для транспортировки крупногабаритных материалов, 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. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для строительного мусора.
- Устанавливать наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции в местах, не предусмотренных проектом.
- Использовать лифты для перемещения газовых баллонов.

Без согласования с управляющей компанией запрещается:

- Изменять тип, увеличивать мощность отопительных приборов, монтировать и менять запорно-регулирующую арматуру.
- Демонтировать, переносить из проектного положения и отключать датчики пожарной сигнализации.
- Проводить санитарно-технические работы на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть подана самим домовладельцем или его представителем в диспетчерскую службу не менее чем за 48 часов до начала работ с описанием планируемых работ и схемами.
- Проводить работы по перепланировке квартиры (подробнее о правилах согласования проекта перепланировки - на стр. 29).

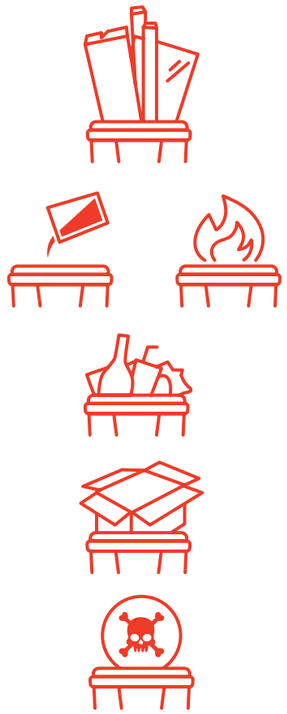
ПРАВИЛА СБОРА И ВЫВОЗА МУСОРА

Обычно в зданиях с мусоропроводом нередки неприятные запахи в коридоре, а в худшем случае могут появиться грызуны и насекомые. В ЖК «Летний сад» мусоропровода нет, вместо него предусмотрена специализированная мусоросборная площадка на территории комплекса.

Внимание! Камеры предназначены только для бытового мусора

Правила пользования мусоросборными камерами

- Не помещать в контейнеры крупногабаритный мусор. Строительный мусор необходимо размещать только в специальных контейнерах для строительного мусора.
- Не допускать выливания в контейнер жидких отходов, возгорания отходов, попадания в контейнер горящих, тлеющих предметов, взрывоопасных веществ, опасных отходов.
- Производить заполнение контейнера не выше верхней кромки.
- Класть картонную тару в контейнер в разобранном виде.
- Утилизировать опасные отходы (батарейки, ртутные термометры, ртутьсодержащие лампы) в специальные контейнеры оранжевого цвета на территории жилого комплекса.
- В случае самостоятельного вывоза мусора согласовать с УК время и место установки контейнера или парковки автомашины под погрузку.



ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ

Чтобы обеспечить высокий уровень комфорта, в жилом комплексе предусмотрены подземные автостоянки.

Въезды на территорию паркингов оборудованы воротами с автоматическим управлением. Безопасность паркинга обеспечена системой пожарной сигнализации и пожаротушения.

Наличие в паркинге пропускной системы позволит жителям не волноваться за сохранность своего автотранспорта.

В автостоянке предусматривается хранение легковых автомобилей на бензинном топливе.

Въезд в подземную автостоянку разрешен легковому автотранспорту, а также легковым частным и коммерческим автомобилям.

Правила обеспечения безопасности пользователей автостоянок:

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

Запрещается

- Въезд транспортных средств, находящихся в аварийном состоянии или на буксире.
- 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).
- Парковка одного транспортного средств более чем на одном парковочном месте.
- Ремонт, техническое обслуживание транспортного средства (замена жидкостей, масел, замена аккумуляторов, сезонная замена колес и т. д.).

ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ ПРИ ПОЖАРЕ

Рекомендации:

- Если загорелся бытовой электроприбор, постарайтесь его обесточить. Если горит телевизор, прежде всего выдерните вилку из розетки или обесточьте квартиру через электрощит. Помните! Горящий телевизор выделяет множество токсичных 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. Если горят другие электрические приборы или проводка, необходимо выключить рубильник, выключатель или электрические пробки.
- Если пожар возник и распространился в одной из комнат, не забудьте плотно закрыть двери горящей комнаты. Это помешает огню распространиться по всей квартире и лестничной площадке. Уплотните дверь мокрыми тряпками, чтобы дым не проникал в остальные помещения. В сильно задымленном пространстве нужно двигаться ползком или пригнувшись.
- Вопреки распространенному мнению, тушить огонь простой водой — неэффективно. Лучше всего пользоваться огнетушителем, а при его отсутствии — мокрой тканью, песком или даже землей из цветочного горшка.
- Если вы видите, что ликвидировать возгорание своими силами не удается, немедленно уходите. Возьмите документы, деньги и покиньте квартиру через входную дверь. Если путь к входной двери отрезан огнем и дымом — спасайтесь через балкон. Кстати, самые безопасные места в горящей квартире — на балконе или возле окна. Здесь пожарные найдут вас быстрее! Только оденьтесь потеплее, если на улице холодно. Открывайте дверь на балкон осторожно, поскольку от резкого притока свежего воздуха пламя может усилиться. Не забудьте плотно закрыть дверь балкона за собой.
- Еще один путь спасения — через окно. Уплотните дверь в комнату тряпками. Как только 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.
- Во время пожара запрещено пользоваться лифтом — его в любое время могут отключить. Кроме того, вы сами загоните себя в ловушку, так как можете «зависнуть» в лифте между горящими этажами и получить отравление угарным газом. Выбираясь из подъезда на улицу, как можно дольше задержите дыхание, а еще лучше — защитите нос и рот мокрым шарфом или платком.

Чаще всего возгорание происходит на кухне или балконе. Как от этого уберечься?

- Не следует загромождать кухню и балкон ненужными вещами и хранить легковоспламеняющиеся вещества. Случайно залетевший на балкон окурок может стать причиной сильного пожара! Храните предметы на балконе под плотным кожухом или в металлических ящиках. Рекомендуется держать на балконе ведро с песком.
- Если загорелось масло в сковороде, сначала перекройте подачу электроэнергии. Накройте сковороду крышкой или мокрой тряпкой до полного остывания масла. Тряпку из грубой ткани накиньте на руки и на горящий предмет. При попадании горящего масла на пол или стены используйте для тушения любой стиральный порошок, засыпая им огонь.
- При перегреве плиты сначала отключите ее, а затем накройте спираль мокрой тряпкой. Не размещайте в непосредственной близости от плиты шторы, они могут воспламениться.
- Не бросайте на пол и в шахту лифта непогашенные спички и окурки. При первых признаках возгорания в кабине или шахте лифта немедленно сообщите об этом диспетчеру, нажав кнопку «вызов».
- Если лифт движется, не останавливайте его сами, а дождитесь остановки. Выйдя из кабины, заблокируйте двери первым попавшимся под руки предметом. Кабина находится под напряжением, поэтому опасно тушить очаг возгорания водой — используйте плотную сухую ткань, углекислотный или порошковый огнетушитель, сухой песок.
- При тушении огня в кабину не входите, так как она может самопроизвольно начать двигаться.

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 защиты 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, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

- Если в результате короткого замыкания проводов лифт остановился между этажами, а очаг возгорания находится вне кабины и потушить его невозможно, кричите, стучите по стенам кабины, зовите на помощь и попытайтесь подручными предметами раздвинуть автоматические двери лифта и выбраться наружу.

Многоквартирный 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.

Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- Объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании для защиты от проникновения огня 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 выше 10 этажей эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл, незадымляемую лестничную клетку.
- Первичных средств пожаротушения. В зданиях выше 10 этажей выполнен противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенными в пожарных шкафах на лестничной клетке каждого этажа.
- Систем обнаружения пожара. В местах общего пользования (холлы, коридоры) установлены дымовые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся появлением дыма. При срабатывании пожарного извещателя запускается комплекс систем пожарной безопасности объекта.

- Системы 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 в безопасную зону, или всего времени развития и тушения пожара.
- Комплекс систем пожарной безопасности объекта запускается автоматически при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в лифтовых холлах, коридорах и прихожих квартир, или в ручном режиме — аварийной кнопкой:
  - срабатывает система оповещения людей 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.

Пользоваться аварийными кнопками следует только в случаях пожарной опасности

Система оповещения о пожаре имеет звуковые оповещатели и световые указатели-табло «Выход». Аварийный выход на лоджию повышает безопасность при пожаре. Табло установлены на путях эвакуации в коридоре и у выхода на лестничную клетку.

В коридорах квартир установлены тепловые пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения очагов возгорания, сопровождающихся повышением температуры. При срабатывании пожарного извещателя запускается комплекс систем пожарной безопасности объекта.

В помещениях, за исключением туалетных и ванных комнат, установлены автономные дымовые пожарные извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов возгорания в данном помещении, сопровождающихся появлением дыма. При срабатывании данного извещателя подается звуковой сигнал для немедленного реагирования.

Запрещается демонтаж пожарных извещателей в помещениях. В случае необходимости собственник помещения с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя.

Для включения системы противодымной защиты предусмотрена аварийная кнопка, расположенный у дверей на незадымляемые лестницы, в лифтовых холлах и коридорах.

Внимание

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, так как нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности.
- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования.
- Запрещается отделка лоджий изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий сгораемыми 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, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Также к общему имуществу относится земельный участок в установленных 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 принадлежит собственникам помещений многоквартирного дома на праве 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 за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме.

Запрещается

- Курить в помещениях общего пользования.
- Хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.
- Захламлять, складировать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования, на путях эвакуации, на чердаке и на техническом этаже дома.
- Хранить в местах общего пользования, за исключением специально отведенных для этих целей мест, велосипеды, детские коляски и другое имущество. Управляющая компания не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственниками в местах общего пользования.
- Самовольно вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в кабинах лифтов.
- Оставлять мусор и отходы в не предназначенных для этого местах.
- Выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет собственника, по вине которого (или привлеченным им лиц) произошло это повреждение. В случае засорения стояка и (или) лежака канализации, работа по его очистке производится за счет средств собственников, в пользовании которых находится этот стояк.
- Закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъемные конструкции, ревизионные люки.
- Вырубать кусты и деревья, срезать цветы или совершать действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов. Запрещается установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек на придомовой территории.
- Изменять размеры, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений, фасадов и другие мероприятия, влияющие на архитектурный облик многоквартирного дома.
- Производить в отношении общего имущества какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества дома без соответствующего утверждения такой реконструкции с управляющей компанией и получением всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти.
- Вести в местах общего пользования какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность, не предусмотренную решением общего собрания собственников помещений в доме.
- Писать или рисовать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и иных поверхностях.
- Запрещается в местах общего пользования возводить дополнительные ограждающие конструкции (например, тамбурные двери).

При нарушении собственниками настоящих правил производится приведение общего имущества, его элементов в первоначальное состояние, проводятся восстановительные работы за счет виновных лиц. Кроме того, виновные могут быть привлечены к административной ответственности

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 являются 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 могут быть предъявлены судебные иски в соответствии с законодательством Российской Федерации. Также, согласно ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, лица, несвоевременно или не полностью 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.

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

- 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.
- Зеленые насаждения, газоны. Передвижение по газонам в любое время года запрещается, даже когда они покрыты снегом — можно повредить растения. Свежезасеянный газон также нужно беречь.
- Объясните детям, где и как нужно передвигаться во дворе дома и на стилобате, что на газонах нельзя играть даже зимой, когда они покрыты снегом, во избежание травмирования детей и повреждения растений.

Фасады зданий

Фасад — это лицо дома, поэтому домовладельцы обязаны:

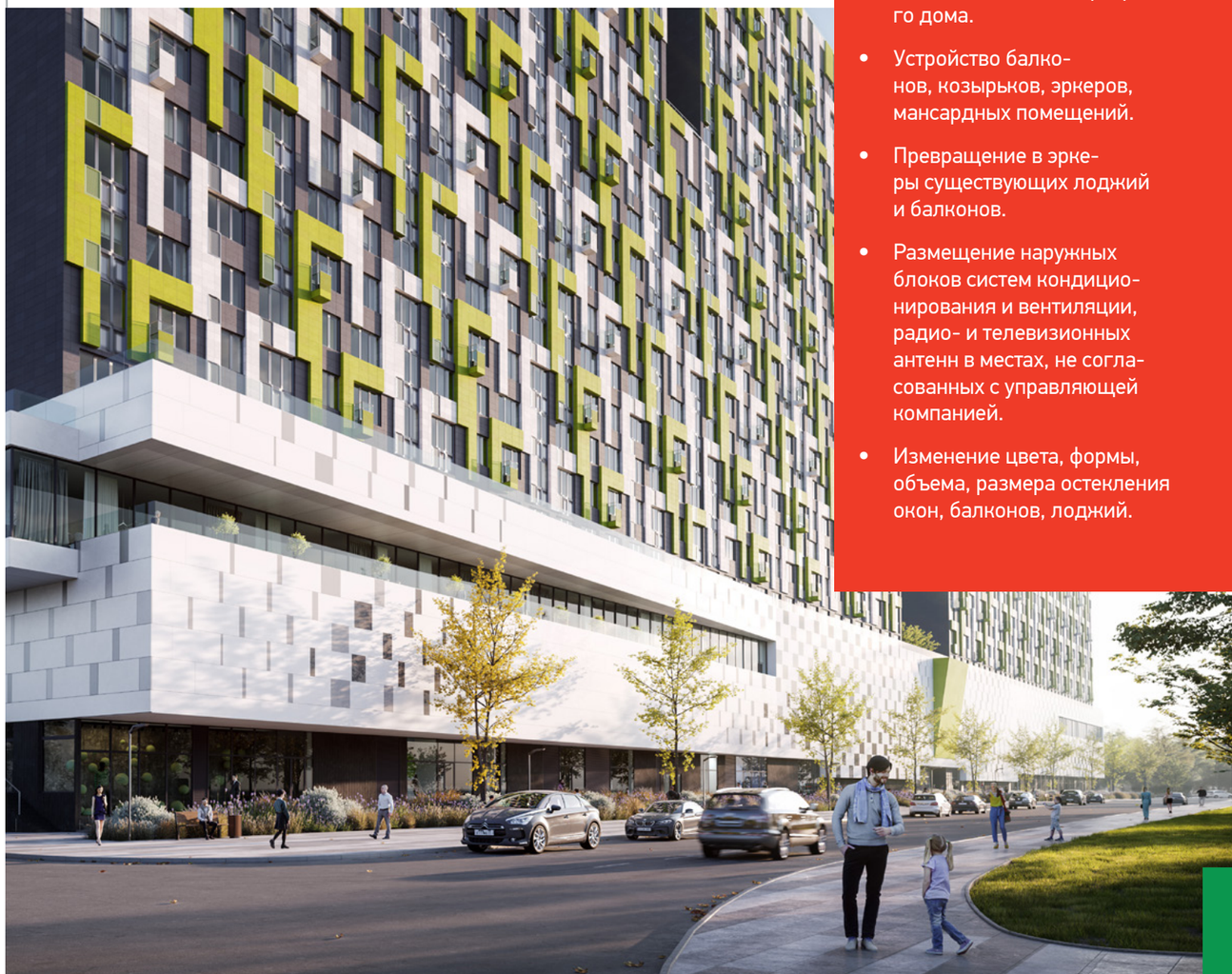
- Бережно относиться к фасадам дома.
- Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- Зимой очищать оконные отливы, карнизы, свесы и т. д. своей квартиры.
- Обеспечивать регулярную очистку остекления и элементов оборудования окон и витрин и их текущий ремонт.
- Оформление витрин коммерческих помещений должно иметь комплексный характер, единое цветовое решение и подсветку, высокое качество художественного решения и исполнения в соответствии с Правилами размещения вывесок в г. Москве.

Внимание

Размещение любого дополнительного оборудования на фасадах должно соответствовать действующему законодательству и быть согласовано с управляющей компанией.

Запрещается

- Проведение мероприятий, влияющих на архитектурный облик многоквартирного дома.
- Устройство балконов, козырьков, эркеров, мансардных помещений.
- Превращение в эркеры существующих лоджий и балконов.
- Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, радио- и телевизионных антенн в местах, не согласованных с управляющей компанией.
- Изменение цвета, формы, объема, размера остекления окон, балконов, лоджий.



АВАРИЙНЫЕ СИТУАЦИИ

Порядок действий в период гарантийного обслуживания:

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

1. Жилец, обнаружив аварийную ситуацию, обращается в диспетчерскую службу (работает круглосуточно).
2. Диспетчер оперативно направляет специалистов для устранения аварийной ситуации.Представители управляющей компании составляют акт осмотра места аварии, в котором фиксируется факт аварии (время, место, характер аварии и ее последствия).
3. Застройщик собирает комиссию с участием представителей застройщика, управляющей компанией, подрядных организаций.
4. 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.
5. **Жилец пострадавшей квартиры обязан предоставить доступ в квартиру членам комиссии для освидетельствования дефекта.**

Скрытые строительно-монтажные дефекты — это скрытые дефекты строительно-монтажных работ, допущенные подрядчиком, или скрытый дефект изделий, который не мог быть обнаружен при приемке помещения.

1. Жилец, в случае выявления скрытых строительно-монтажных дефектов, не подпадающих под категорию «аварийный дефект», направляет заявление в управляющую компанию, в котором описывает характер строительно-монтажного дефекта, место и дату обнаружения.
2. Управляющая компания проверяет факт наличия строительно-монтажного дефекта и выполняет первичную квалификацию дефектов на относящиеся к гарантийному ремонту и прочие.

Гарантийные обязательства

Гарантийный срок помещения устанавливается на 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока начинается с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения и (или) многоквартирного дома, составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока на указанное технологическое и инженерное оборудование начинается со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок эксплуатации отделочных покрытий составляет 2 (два) года со дня ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок эксплуатации санитарно-технического и электротехнического оборудования устанавливается заводом изготовителем данного оборудования.

Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкциии, а также в результате действий третьих лиц.

3. В случае подтверждения факта строительно-монтажного дефекта акт между УК и собственником с сопроводительным письмом направляется в отдел клиентского сервиса застройщика.

ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ

Процесс согласования перепланировки/переустройства помещения подразумевает:

1. Обращение в управляющую организацию для получения консультации и технических условий для проведения соответствующих работ
2. Получение согласования комиссией Дмитровского района, куда Собственник помещения или уполномоченное им лицо (Заявитель) непосредственно, либо через МФЦ предоставляет:
   - Заявление о переустройстве и (или) перепланировке помещения на имя заместителя главы администрации (далее — заявление). Бланк заявления можно получить на официальном сайте администрации **www.dmitrovskiy.mos.ru.**
   - Документ, удостоверяющий личность (паспорт гражданина Российской Федерации).
   - Документы, удостоверяющие права (полномочия) представителя физического или юридического лица.
   - Правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение, технический паспорт помещения.
   - Подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения (эскиз переустройства и (или) перепланировки помещения).
   - Согласие в письменной форме всех членов семьи.
   - Согласие всех собственников помещений в жилом.
3. После окончания работ для приемки завершенного переустройства и (или) перепланировки помещения заявитель представляет в отдел строительства администрации Дмитровского района или МФЦ уведомление о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения.

Внимание

Доступ комиссии застройщика для осмотра дефектов в квартире жильца является обязательным условием.

Условия и порядок переустройства и перепланировки квартир, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения, регламентируются Жилищным кодексом РФ, главой 4, статьями 25-29 и административным регламентом Дмитровского муниципального района г. Москвы.

Информация о проектной организации, осуществлявшей проектирование дома:

ООО «ТПО «Резерв»
+7 495 755 6960

123001, Россия, г. Москва
Благовещенский переулок, дом 3, стр.1

Также вы можете обратиться за разработкой проекта перепланировки или переустройства в другую проектную организацию, которая имеет соответствующие разрешения и лицензии. Наш партнер:

«Агентство Город»
https://pereplan.pro/
г. Москва, ул. Шелепихинская набережная, д. 34
Центр интерьеров «The dom»
тел. +7 (495) 543-54-72,
моб. +7 (967) 217-84-08

05 ТЕХНОЛОГИИ

01. Окна и витражи
02. Двери
03. Балконы и лоджии
04. Система кондиционирования и вентиляции
05. Лифты
06. Система водоснабжения
07. Система канализации
08. Система отопления
09. Система вентиляции
10. Телефон, телевидение, интернет

ОКНА И ВИТРАЖИ

В доме установлены стеклопакеты из ПВХ-профиля, 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, то есть, на стеклопакетах, в виде запотевания и конденсата.

Для исключения этого необходимо:

- ежедневно проветривать все помещения, в том числе, используя режим микропроветривания;
- поддерживать расчетную температуру и влажность в помещениях соответственно сезону;
- для предотвращения запотевания на внутренней поверхности стекла не перекрывать поток теплого воздуха от радиаторов отопления к стеклу.

Оконные блоки из ПФХ-профиля поворотно-откидным или поворотным устройством для открывания

- При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать, придерживая рукой закрытую створку. Когда окно открыто, изменять положение ручки запрещается.
- Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение. При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим — поворотное открывание).
- Для перевода створки из закрытого положение в откидное (поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, положение «Откинуто») ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (откидной режим).
- Для запирания створки из открытого или откидного положения ее закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто»).
- Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинуто» в положение «Проветривание» на 45 градусов. При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).
- Чтобы закрыть окно из режима «Проветривание», створку окна необходимо сначала прижать рукой к раме окна, а затем повернуть ручку в положение «Закрыто».

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

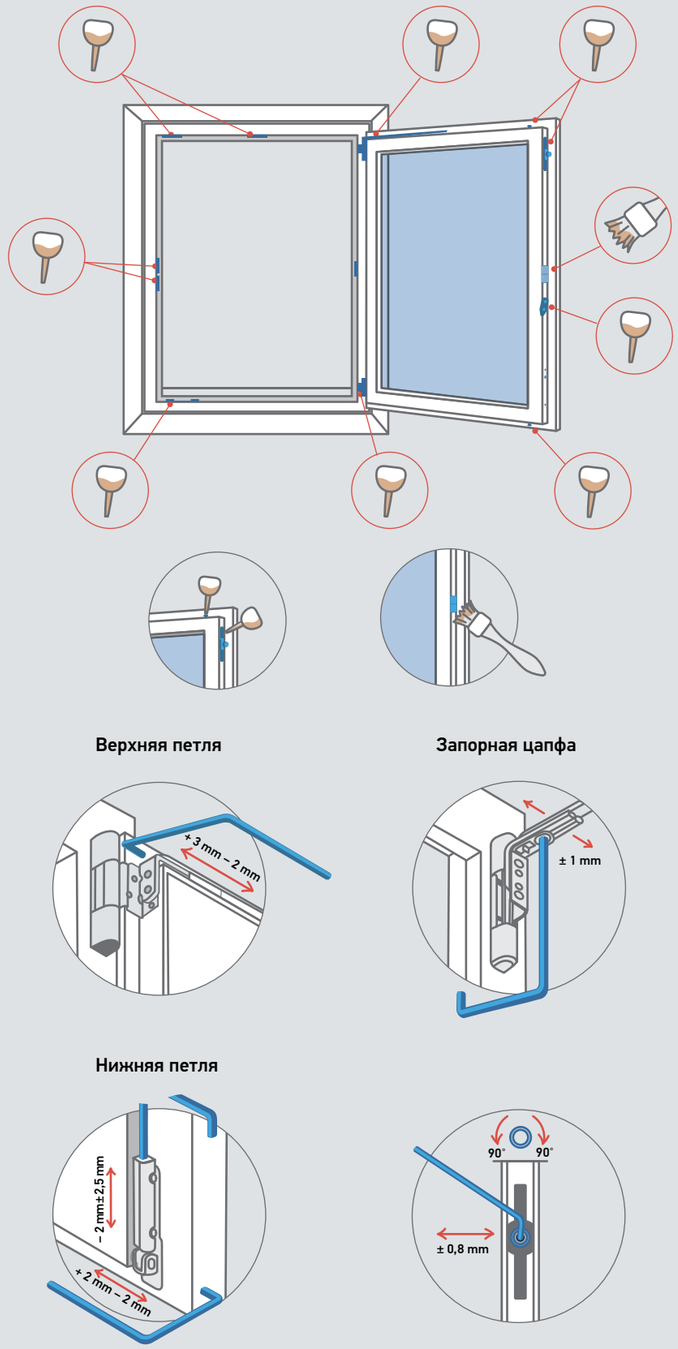
Современное окно — это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определенного ухода.

Пыль, находящаяся в большом количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность. Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

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 запоров 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.
- Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолюкс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.
- С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше нуля следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже «нуля» разрешен для постоянного использования только режим щелевого открывания и для кратковременного — режим сплошного открывания).
- В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

- 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.

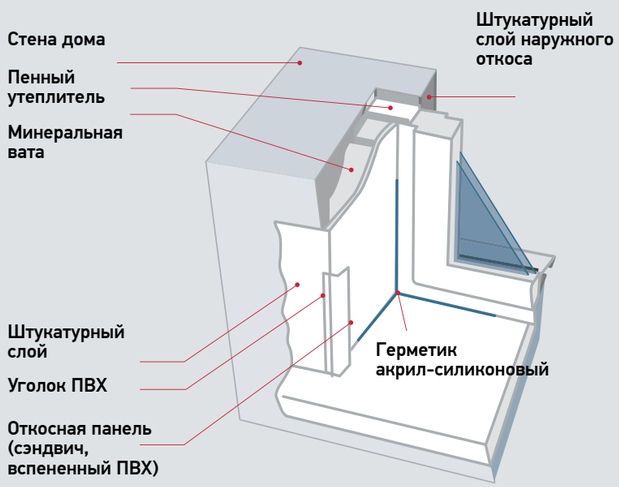


Внимание

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

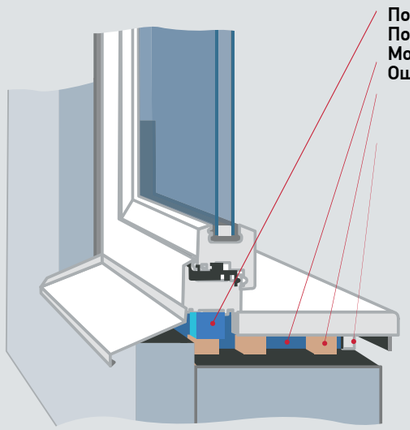
Требования к отделочным работам по окнам (установка подоконников, откосов):

- Монтаж изделий и отделочные работы откосов выполнять специализированным строительным организациям и 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 углом нижнего примыкания. При установке пластиковых подоконных досок угол наклона подоконной доски в сторону помещения рекомендуется не менее 3°.
- Эксплуатационные характеристики конструкций узлов примыкания (сопротивление теплопередаче, звукоизоляция) должны соответствовать требованиям действующих ГОСТ, СНиП, ТУ.



ДВЕРИ

Рекомендации по эксплуатации:

- Не допускается воздействие избыточной влаги: на дверь нельзя вешать влажное белье, так как это повлечет за собой расслоение конструкции дверного полотна.
- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать маслом для швейных машин.
- Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде.
- Избегать грубого механического воздействия на дверь, так как могут появиться сколы, задиры, потертости, которые вызовут ухудшение внешнего вида изделия.
- При проведении ремонта в помещении, где установлены двери, их следует защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой пленки.
- Избегать попадания на дверь кислот и щелочей.

Входные двери с замком.

Межкомнатные двери относятся к изделиям нормальной влагостойкости и предназначены для эксплуатации внутри помещений в интервале температур от +15 до +35°С и с относительной влажностью воздуха от 30 до 60 %.

БАЛКОНЫ И ЛОДЖИИ

В квартирах установлена рамная металлическая алюминиевая конструкция остекления лоджии с заполнением проемов двухкамерным стеклопакетом. 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, гарантийное обслуживание окон и витражного остекления производится в течение 5 лет при соблюдении требований по эксплуатации оконно-витражных блоков. Рекомендуется производить регулировку оконных/витражных блоков не менее двух раз в год перед началом зимнего и летнего сезонов.
- Для сохранения яркости цвета наружных поверхностей рекомендуется мыть металлические конструкции нейтральными моющими средствами.

Особенности эксплуатации витражных конструкций ограждения лоджий

- Водоотводящие каналы и отверстия необходимо чистить не реже одного раза в год. Если вода не будет отводиться беспрепятственно, то влага может попадать в конструкцию окна и поверхность рамы, что может привести к их повреждению.
- Загрязнения можно удалять с помощью обычного моющего средства, не содержащего абразивных веществ и растворов.
- Большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре, необходимо закрывать их, уходя из квартиры, а также на ночь. Во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или в конструкции окна.
- Стекла окон рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги следует удалять резиновой щеткой или вытирать насухо салфеткой.
- Не рекомендуется зимой (при отрицательных температурах) на длительное время оставлять открытой балконную дверь. Это приводит к образованию наледи конденсата на витражных остеклениях холодных лоджий и, как следствие, попаданию влаги на балконы расположенных ниже квартир.

Запрещается

- Прикреплять к рамам и переплетам витража другие предметы, что 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.

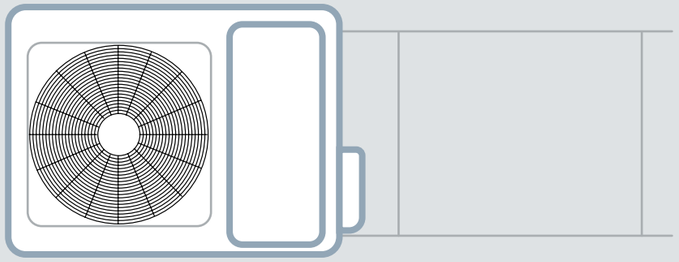
СИСТЕМА КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ И ВЕНТИЛЯЦИИ

Кондиционирование жилой части и встроенных помещений должно осуществляться при помощи сплит-систем или мультисплит-систем (устанавливаются жильцами и арендаторами).

Наружные блоки сплит-систем устанавливаются в специальных местах на балконах и лоджиях. Отвод конденсата необходимо производить в специально предусмотренную для этого систему дренажа.

Техническую информацию о размещении внешних блоков сплит-систем кондиционирования, месте крепления, максимальных размерах блоков можно уточнить в проектной документации.

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



Внимание

- Не допускается отведение конденсатной воды на ограждающие конструкции, окна и площадки перед входом в жилые здания (п. 3.6 Приложения 1 к Постановлению N 758-ПП).
- Владельцы помещений обязаны обеспечить работу кондиционеров, вентиляционных установок и прочего оборудования в соответствии с нормативными требованиями к допустимому шуму и вибрации (п. 3.7 Приложения 1 к Постановлению N 758-ПП).
- При установке кондиционеров собственник обязан соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

ЛИФТЫ

Дом оборудован лифтами грузоподъемностью 630 и 1000 кг. Лифты соответствуют Техническому регламенту безопасности лифтов. При эксплуатации лифта ни в коем случае не превышайте допустимую грузоподъемность. Перегруз может привести к поломке лифта.

Схема работы лифта — 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 начинает 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.

Необходимость оборудования лифтов диспетчерским контролем определяется эксплуатирующей организацией.

Диспетчерский контроль работоспособности лифта обеспечивает:

- двухстороннюю переговорную связь между диспетчерским пунктом и кабиной, а также между диспетчерским пунктом и машинным помещением;
- звуковую сигнализацию о выходе 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 выходу их из строя. Помните: 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.

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

Запрещается

- Транспортировка грузов, которые могут повредить оборудование лифта или отделку купе кабины, а также загрязнить ее.
- Транспортировка взрывоопасных и легковоспламеняющихся грузов.
- Использование лифта не по назначению.
- Использование лифта с превышением грузоподъемности, указанной на табличке в кабине лифта. При перевозке груз необходимо размещать равномерно по всей площади пола купе кабины.
- При остановке кабины лифта между этажами пытаться самостоятельно открыть двери — это может быть опасно для жизни.
- Пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых.
- Пользоваться лифтом при задымлении кабины или запахе гари.
- Курить в кабине лифта.
- Прыгать в кабине или кататься на крыше лифта.
- Проникать в шахту лифта.

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

СИСТЕМА ВОДОСНАБЖЕНИЯ

Подача горячей воды осуществляется из 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 комплекта первичного пожаротушения.

Многоквартирный жилой дом оборудован противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами рас положены в лифтовых холлах или коридорах. Пожарные краны находятся в пожарном шкафу. На каждом этаже находится кнопка, нажатие на которую во время пожара включает пожарные насосы, находящиеся в техническом подполье многоквартирного здания.

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

Рекомендации по эксплуатации:

- Содержать в чистоте унитазы, мойки 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.
- Для чистки ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом.
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой.

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 первой запорной арматуры включительно. В квартире к общедомовому имуществу относятся:

- стояк холодной воды (стояк ХВС);
- стояк горячей воды (стояк ГВС);
- обратный стояк с кранами при их наличии.

Ответственность домовладельца распространяется на все санитарно-технические приборы и устройства, установленные за кранами: обратный клапан, «косой» фильтр, счетчик воды и пр. Бремя установки всех необходимых устройств ложится на собственника квартиры.

- 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 (при необходимости) сервисное обслуживание не реже чем двух раз в год. Это необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Эксплуатация индивидуальных (квартирных) узлов учета коммунальных ресурсов

- Учет объема коммунальных ресурсов (отопление, электроэнергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение) в жилом помещении осуществляется с использованием индивидуальных приборов учета. Приборы учета (счетчики) объединены в систему дистанционного сбора данных. Передача данных осуществляется в автоматическом режиме на сервер центра сбора и обработки информации.
- Оснащение жилого, нежилого помещения приборами учета, ввод их в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственникам.
- Ввод прибора учета (документальное оформление) в эксплуатацию осуществляется при заключении договора на обслуживание с управляющей организацией.
- Участник долевого строительства (владелец) осуществляет доступ обслуживающей организации в жилое/нежилое помещение для сверки показаний приборов учета.
- Плановый контроль осуществляется 1 раз в 3 месяца или по договоренности с участником долевого строительства (владельцем). В случае отказа участника долевого строительства (владельца) в предоставлении доступа приборы учета не считаются коммерческими и производится перерасчет исходя из нормативов потребления.

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

Запрещается

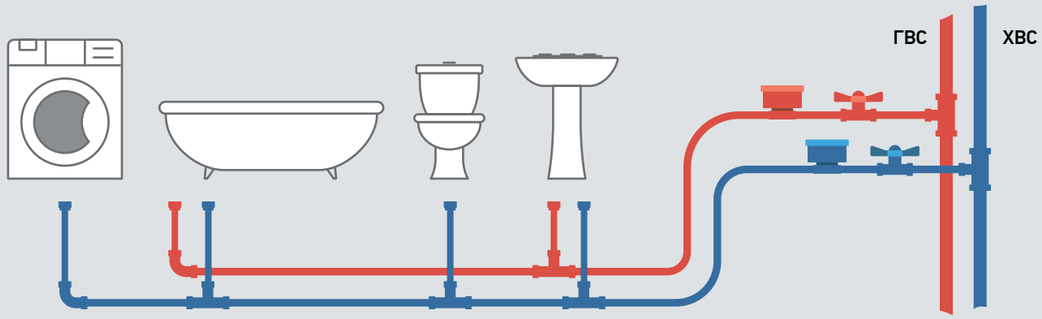
- Выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.
- Бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы.
- Использовать для чистки акриловых ванн средства, содержащие абразивные добавки, кислоты, 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.

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.

ХВС — стояк холодной воды

ГВС — стояк горячей воды



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 прокладывание водопровода.

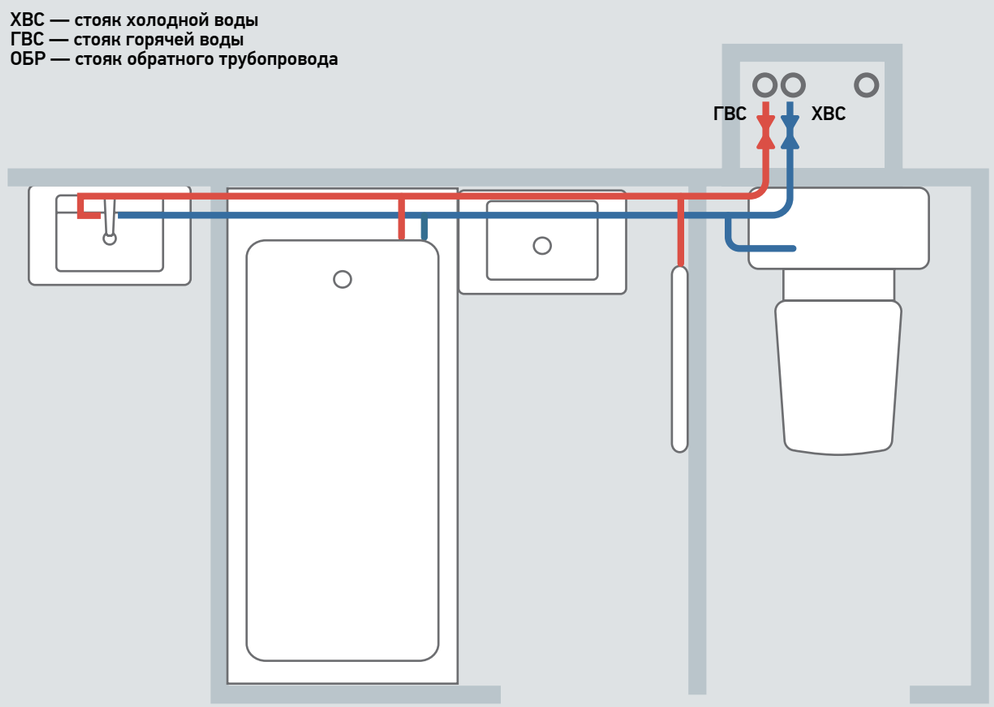
Типовая схема разводки воды в квартире

В тройниковой разводке водопровода ко всем точкам потребления воды (кранам, смесителям, душу и т. п.) трубы от общего водопроводного стояка подводятся последовательно. Иными словами, от стояка вводных запорных устройств (вентилей) отводятся две основные трубы: горячего и холодного водопровода. А от этих основных труб при помощи тройников делаются отводы ко всем точкам потребления.

Счетчики холодной и горячей воды, а также косые фильтры являются устройствами, обязательными для установки. Порядок установки квартирных счетчиков ГВС-ХВС регламентирован соответствующими законодательными актами. Также рекомендуется установить обратный клапан на трубу холодной воды. Он устраняет возможность обратного тока холодной воды, а следовательно и возможность подмеса к ней горячей воды в случае соединения горячего трубопровода с холодным внутри квартиры.

Дело в том, что давление холодной воды в доме часто превышает давление горячей. Соответственно, горячая вода при соединении с холодной начинает выжимать её из трубопровода. При этом из кранов холодной воды пойдёт горячая сначала в квартире, где случился конфуз, затем на всем стояке, а через некоторое время и во всём подъезде.

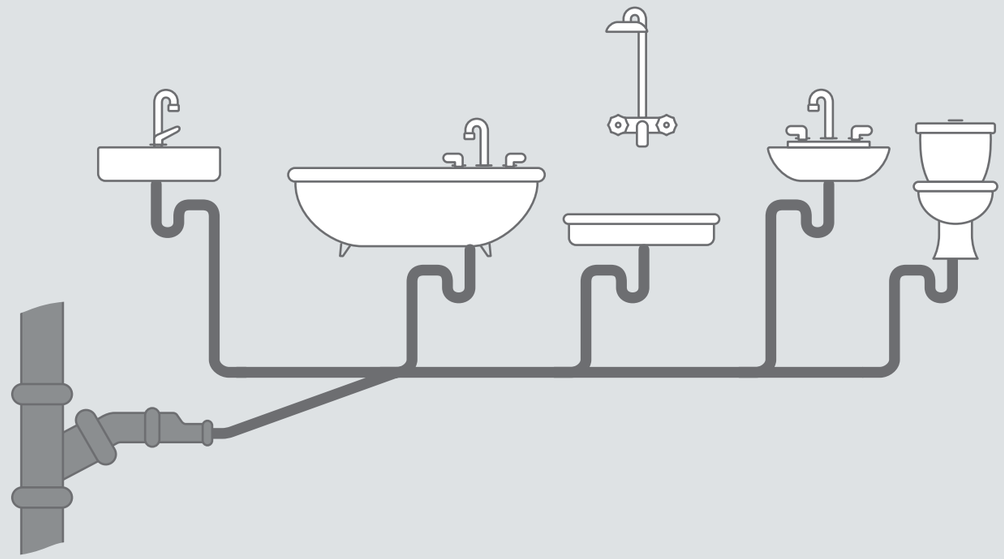
Подобная неприятность часто происходит с «однорукими» смесителями, у которых температура и напор воды регулируются одним рычагом. В этом случае возможно соединение горячей и холодной воды напрямую. Такого эффекта «пережима» (подмеса) можно избежать установкой обратного клапана.



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.

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%.

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.

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, это:

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

СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ

В доме установлена современная система отопления. Стояки отопления проложены в местах общего пользования.

Системы отопления горизонтальные, поквартирные двухтрубные с попутным движением теплоносителя. Также предусмотрены места для установки узлов поквартирного учета тепла. В такой системе отсутствуют неэстетичные стояки трубопроводов вдоль стен, вся разводка трубопроводов выполнена в стяжке пола.

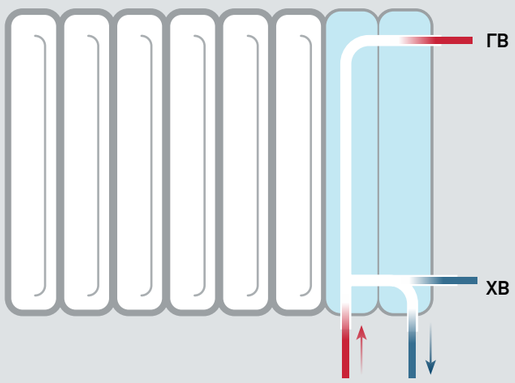
Данную систему также называют коллекторной, так как в ее состав входит коллектор, от которого идет разводка к каждому радиатору. Отдельный коллектор установлен на ниже расположенном этаже. В нем сосредоточена вся регулирующая и запорная арматура.

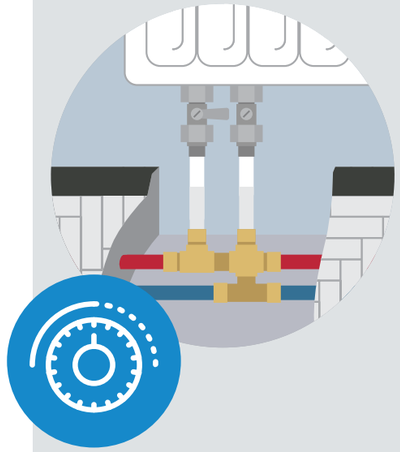
Отопительные приборы

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

Панельные 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.





Изменение температуры теплоносителя в системе отопления здания предусматривается автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом узле в техническом этаже здания.

Внимание

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборы отопления необходимо очищать от пыли.
- Рекомендуется поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях.
- Работы, нарушающие целостность полов, необходимо проводить, руководствуясь схемой прокладки трубопроводов.

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

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

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

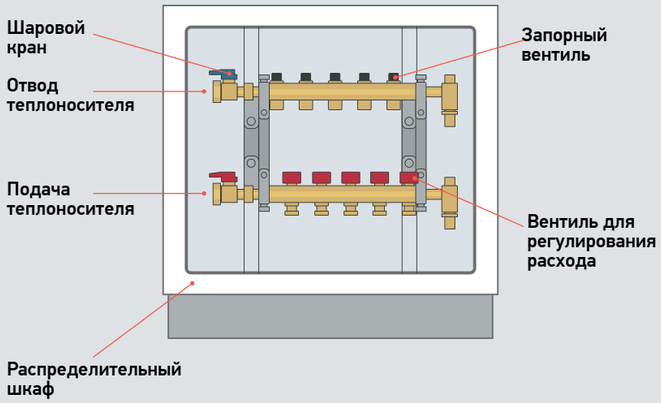
Регулировка температуры в помещении

Система отопления — посекционная, двухзонная с нижним розливом, прокладкой стояков в местах общего пользования и установкой коллекторов под перекрытием предыдущего этажа.

Коллекторная система отопления — это гребенка, от которой идут выводы для подсоединения приборов отопления. Количество таких выводов может быть разным. Если необходимо, узел можно дополнить отводами. На коллекторе также находятся клапаны для слива и выпуска воды и воздуха, счетчики тепла.

На выводы также ставятся регулировочные или отсекающие краны, благодаря чему можно регулировать поток носителя тепла. Прибор ставится в отопительную систему как коллекторный блок, куда входит подающая и обратная гребенка. Они оснащены выпускными вентилями и кранами.

В коллекторном шкафу также находится квартирный счетчик, который позволяет учитывать количество тепла, поступившего в квартиру.



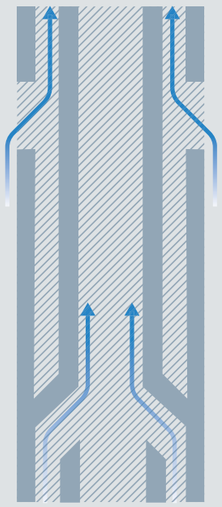
Запрещается

- Закрывать отопительный прибор пеленками и другими вещами, это препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций.
- Оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (например, вставать на них).
- 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.
- Устанавливать отопительные приборы и прокладывать систему отопления на балконах и лоджиях.
- Отключать систему отопления помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры помещений ниже +10 градусов ведет к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

СИСТЕМА ВЕНТИЛЯЦИИ

Помещения обеспечиваются вытяжной вентиляцией с механическим побуждением через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Приточная вентиляция помещений должна осуществляться путем поступления наружного воздуха через форточки, регулируемые оконные створки либо через специальные устройства (клапаны приточной вентиляции в верхней части окон).

Пластиковые окна, установленные в вашем помещении, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают ваше помещение от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления.



Вентиляционный канал

С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влаги из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении.

Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к появлению плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения.

Оптимальная относительная влажность воздуха в помещениях должна составлять 30-45%

(СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно- эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»).

Запрещается

- Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.
- Самостоятельно регулировать клапан вентиляционного канала.
- Устанавливать в вентиляционный канал приточные и вытяжные вентиляторы без разработки части проекта «отопление и вентиляция» (ОВ) и согласования проекта в эксплуатирующей организацией. Несанкционированная установка вентиляционного оборудования может привести к нарушению нормальной работы вентиляции не только в вашей квартире, но и в квартирах соседей.

Период года	Температура воздуха, °С	Относительная влажность, %	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

Важно

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

- Утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии.
- Непрерывно при приготовлении пищи, стирке, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение, по возможности, должна быть закрыта, а окно - приоткрыто на проветривание).
- Длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

Правила эксплуатации системы вентиляции квартир:

- Обеспечьте приток наружного воздуха в помещения (используйте для этих целей режимы проветривания и микропроветривания в окнах и максимально открытый режим клапана Air-box), обеспечивайте температурно-влажностные параметры, указанные в таблице «рекомендуемой влажности в помещениях».
- Особое внимание на температурно-влажностные режимы в помещениях необходимо обращать во время ведения «мокрых» процессов при выполнении отделочных работ, таких как: штукатурка поверхностей, выравнивание стен и пола, окраска поверхностей красками на водной основе.
- Для нормальной работы системы вентиляции помещения и поддержания в них допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек либо через клапаны приточной вентиляции. Таким образом обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.
- Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из помещения, тем самым нарушается микроклимат в помещении.
- 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 притока 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; следует учитывать производительность вытяжки и обеспечивать достаточный приток воздуха во время ее работы во избежание «опрокидывания» воздушного потока в соседних вентиляционных каналах помещения.

Вентиляционный клапан Air-box

Клапан Air-box служит для приточной вентиляции помещений. Принцип действия — движение воздуха в результате разницы давлений между помещением и окружающей средой.

Принцип работы приточного оконного клапана Air-box

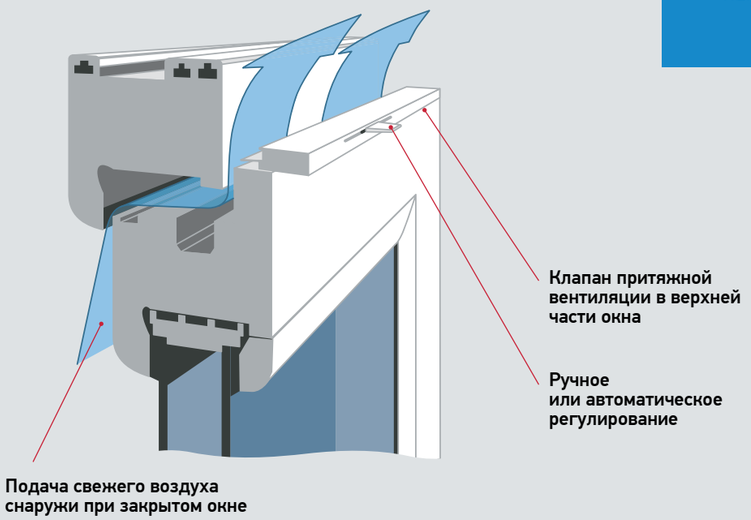
Свежий воздух с улицы попадает в канал между рамой и створкой в местах замены фрагментов типовых уплотнителей на специальные. Затем через клапан, установленный на верхней части створки, воздух попадает в помещение.

Преимущества

- Нет необходимости открывать окно для проветривания.
- Не создает сквозняков.
- Защита от уличного шума.
- Ручная регулировка объема подаваемого воздуха.
- Исключает возможность обледенения устройства.

Важно

Приточные клапаны работают эффективно при гарантированной постоянной тяге в вытяжных каналах.



ТЕЛЕФОН, ТЕЛЕВИДЕНИЕ, ИНТЕРНЕТ

Подключение к интерактивным сетям (интернет, телефонизация и телевидение) производится после заключения собственником договора на оказание услуг с провайдером. Все квартиры имеют отдельный узел доступа к высокоскоростному широкополосному интернету. с использованием PON (волоконно-оптической связи).

Системы доступа:

- Доступ в здание осуществляется по магнитному ключу системы домофонной связи.
- Этот ключ является и ключом для входа в подъезд.
- Доступ посетителей в дом осуществляется через домофон путем связи с жильцом.

Для получения услуги по подключению телефона, интернета и цифрового ТВ необходимо обратиться к оператору связи:

МГТС - 8 (495) 636 0636

Стандарт Телеком - 8 (495) 357 07 07

Запрещается

Устанавливать на крыше и на фасаде дома индивидуальные антенны телевещания.

АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ

МЧС

112 — 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)
01 — Телефон спасения

МЧС России, управление по САО
Адрес: Прянишникова улица, 8
Телефон: +7 (495) 976-08-62; +7 (495) 977-18-01

Пожарная служба

Государственный пожарный надзор, 4-й региональный отдел
Адрес: Нижнелихоборский 3-й проезд, 15
Телефон: +7 (495) 488-70-92

Полиция

ОМВД по Дмитровскому району г. Москвы
Адрес: ул. Яхромская, д. 11
Телефоны: +7 (495) 601-05-42, +7 (495) 601-05-43, факс 8 (495) 483-06-33.
Сайт: https://cao.мск.мвд.рф

Участковый уполномоченный полиции Кожевников И.А.
Адрес: ул. 800-летия Москвы, д.2 корп.1
Телефон: +7 (916) 351-63-42

Инженерные службы

Магистральные тепловые сети МОЭК, 12-й район филиал № 20
Адрес: Лавочкина улица, 1
Аварийная служба: +7 (495) 453-14-52

Государственное казенное учреждение города Москвы «Инженерная служба Дмитровского района»
Адрес: Клязьминская улица, д. 11, корп. 3
+7 (495) 486-71-00; +7 (499) 767-57-18

Московская объединённая электросетевая компания
Адрес: Дубнинская улица, 8-А
Телефон диспетчерской службы: +7 (495) 480-07-30

Мосводоканал
Адрес: 105005, Москва, Плетешковский пер., 2
Телефон единой информационной справочной службы: +7 (499) 763-34-34

Мосводосток ЭГТР-2: СЗАО, САО
Адрес: 1-й Митинский пр-д, д.19, вл.1
Телефон: +7 (495) 751-96-71

Роспотребнадзор

Территориальное управление Роспотребнадзора в САО г. Москвы
Адрес ул. Адмирала Макарова, 10
Телефон +7 (495) 452-25-81

Администрация района

Управа Дмитровского района
Адрес: Клязьминская улица, дом 11, корпус 3
Телефон единой справочной службы: +7 (495) 777-77-77

Здравоохранение

Поликлиника, Городская клиническая больница № 81
Адрес: ул. Лобненская, 10, корп. 3
Телефон: +7 (495) 483-42-33

Образование

Окружное управление образования Северного административного округа города Москвы
Адрес: Красноармейская улица, 15
Телефон: +7 (499) 155-95-06; +7 (495) 366-70-94

УФСБ

Отдел по САО УФСБ России
Телефон: +7 (495) 450-93-03;
для СМС сообщений: +7 (916) 240-24-84

Госуслуги

Центр госуслуг района Дмитровский
Адрес: Лобненская ул., д. 4А
Телефон: +7 (495) 777-77-77

Фонды

Пенсионный фонд РФ, Главное управление № 5,
клиентская служба Дмитровский
Адрес: Дмитровское ш., 125, корп. 1
Телефон: +7 (800) 302-23-02; +7 (495) 483-34-38

Отдел социальной защиты населения Дмитровского района
Адрес: Дмитровское ш., 115, корп. 1
Телефон горячей линии: +7 (495) 485-15-04

Центр занятости населения САО города Москвы
отдел трудоустройства Дмитровский
Адрес: Дмитровское ш., 131, корп. 2
Телефон: +7 (495) 484-43-55

Московское региональное отделение Фонда социального страхования.
Адрес: Ленинградское шоссе, 84
Телефон: +7 (495) 452-04-06

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы
Телефон горячей линии по вопросам реализации региональной программы капитального ремонта:
+7 (495) 539-37-87
Телефон линии по вопросам начисления и оплат взносов на капитальный ремонт: +7 (495) 624-23-43

Городской центр жилищных субсидий, Районный отдел «Дмитровский № 61»
Адрес: ул. Софьи Ковалевской, 6, этаж 1
Телефон: +7 (495) 484-22-52

Отделения связи

Почта России, отделение связи № 247
Адрес: Дмитровское шоссе, 103
Телефон: +7 (495) 956-20-67

Почта России, отделение связи № 411
Адрес: ул. Лобненская, 4
Телефон +7 (495) 484-61-83

ЧЕК-ЛИСТ
ПРОВЕРКИ КВАРТИРЫ

Группа «Эталон» стремится к тому, чтобы ваш новый дом радовал вас с самой первой минуты. Мы уделяем особое внимание подготовке квартиры к будущему ремонту, что и рады продемонстрировать вам во время первого осмотра.

Чтобы вы могли убедиться в том, что мы выполнили все свои обязательства и ваша квартира полностью готова к проведению чистовой отделки, мы подготовили этот чек-лист.

Благодаря ему, вам не придется нанимать дорогостоящих профессионалов. Просто проверьте все указанные в нем пункты и приготовьтесь к скорому получению ключей!

ПРОВЕРОЧНАЯ ВЕДОМОСТЬ ДЛЯ КВАРТИР БЕЗ ОТДЕЛКИ

	Проверяемый параметр	Ком. №1	Ком. №2	Ком. №3	Кух-ня	С/у	Ван-ная	Кори-дор	Кладо-вая	Балкон/ лоджия	Примечание
1	**ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ**										
1.1	**Поверхности несущих/наружных стен:** • отклонение от вертикальной плоскости не более 15 мм на 2 м • отклонение от горизонтальной плоскости не более 20 мм на 2 м • местные неровности не более 5 мм										
1.2	**Поверхности внутренних перегородок:** • отклонение от вертикальной плоскости не более 10 мм на 2 м • отклонение от горизонтальной плоскости не более 15 мм на 2 м • местные неровности не более 5 мм • отклонение по ширине проемов +15 мм										
1.3	Отсутствие трещин в стенах перегородках (допускаются усадочные трещины раскрытием/шириной не более 0,5 мм)										
1.4	**Стяжка пола:** • неровности не более 10 мм • отсутствие трещин										
1.5	**Гидроизоляция влажных помещений:** • наличие изолирующего слоя в санузлах и ванных комнатах										
2	**ОКОННЫЕ/БАЛКОННЫЕ БЛОКИ (СТЕКЛОПАКЕТЫ)**										
2.1	**Правильность монтажа оконных блоков:** • отклонение от вертикали/горизонтали не более 3 мм										
2.2	**Целостность стеклопакета и рамы окна:** • отсутствие царапин, сколов • отсутствие инородных включений в стекле (диаметром более 0,5 мм)										
2.3	**Целостность монтажного шва по периметру оконного блока:** • равномерное заполнение утеплителем (монтажной пеной)										
2.4	**Наличие и комплектность оконной фурнитуры:** • ручки створок окна • декоративные накладки на петли										
2.5	Работоспособность поворотно-откидных механизмов оконных блоков										

	Проверяемый параметр	Ком. №1	Ком. №2	Ком. №3	Кух-ня	С/у	Ван-ная	Кори-дор	Кладо-вая	Балкон/ лоджия	Примечание
3	**ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ**										
3.1	Наличие и внешний вид включателей и розеток, электропатронов, надежность их крепления										
3.2	**Работоспособность электрических устройств:** • электрических розеток • плафонов освещения										
3.3	Наличие и комплектность эл. щитка (эл.счетчик, эл защитные автоматы)										
3.4	Наличие, работоспособность электрического звонка										
3.5	**Работоспособность системы вентиляции:** проверка вытяжки с помощью листа бумаги										**Можно проверить самостоятельно, например с помощью зарядки сотового телефона или пригласить электрика**
4	**СЛАБОТОЧНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ**										
4.1	Ввод кондукторов для антенного кабеля («кондуктор» стальная проволока для затяжки кабеля в квартиру)										
4.2	**Пожарные извещатели/датчики:** • Проверить наличие во всех жилых помещениях										**Установленны на потолке**
4.3	Трубка домофона (Порядок выдачи трубок уточнить в управляющей компании)										
4.4	Магнитные ключи от «домофона»										
5	**ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ**										
5.1	Наличие и внешний вид радиаторов отопления (отсутвие царапин, сколов, протеканий в местах соединений)										
5.2	**Трубопроводы центрального отопления:** • отсутствие протечек в местах соединений • отсутствие коррозии и повреждений										
6	**ХОЛОДНОЕ И ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ**										
6.1	**Трубопроводы холодного и горячего водоснабжения:** • отсутствие протечек в местах соединений • отсутствие коррозии и повреждений										
6.2	Наличие счетчиков ХВС, ГВС и пломбы на них										
6.3	Наличие и внешний вид полотенцесушителя										
6.4	**Трубопроводы хоз.-бытовой канализации:** • отсутствие повреждений • отсутствие протечек в местах соединений										
6.5	Наличие запорного крана и фильтра на вводах ХВС, ГВС										
7	**ВЕНТИЛЯЦИЯ**										
7.1	**Работоспособность системы вентиляции:** • проверка вытяжки с помощью листа бумаги прислоненного к вытяжному отверстию										**При проверке обязательно обеспечте приток воздуха, приоткрыв окно в смежном помещении.**
8	**ВХОДНАЯ ГРУППА**										
8.1	**Внешний вид входной двери:** • отсутствие повреждений • равномерный окрас										
8.2	**Фурнитура входной двери:** • наличие и комплектность ключей • работоспособность замка двери										

Теперь вы можете быть на 100% уверены в том, что мы сделали все, чтобы вы наслаждались своим новым домом. И, конечно, чтобы предстоящий ремонт прошел для вас быстро и максимально безболезненно! Желаем вам поскорее получить долгожданные ключи и заселиться.

Группа Эталон

Россия, г. Москва
Цветной бульвар, д. 22, стр. 1

+7 (495) 378-88-88
8 (800) 505-88-85
etalon-invest.com

Служба постпродажного обслуживания КД ООО «Эталон-инвест»

Россия, г. Москва,
Цветной бульвар, д. 30, стр. 1

Режим работы
пн-пт: 8.30-19.00
сб: 10.00-17.00