

ИНСТРУКЦИЯ
по эксплуатации объекта долевого строительства
(квартир и нежилых помещений, машино-мест) в
многоквартирном жилом доме (здании)

Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Шушары, ул. Чудовская, д. 14, корпус 1, строение 1

Санкт-Петербург
2025

Настоящая инструкция подготовлена в соответствии с п. 1.1. ст. 7, п. 1 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) и подлежит передаче участнику долевого строительства, как правило, путем предоставления информации о скачивании ее с сайта ГК «Эталон» или (при необходимости) на бумажном или электронном носителях информации при передаче ему объекта долевого строительства.

В соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ настоящей инструкцией определяются порядок и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, срок его службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Эксплуатация объекта долевого строительства должна осуществляться собственником с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом доме граждан и иных лиц, владеющих на праве собственности или ином вещном праве помещениями в данном доме, а также с соблюдением требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Обязательства собственника по надлежащей эксплуатации объекта долевого строительства включают в себя, в том числе, исполнение требований по надлежащему содержанию и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и определяются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

В соответствии с п. 7 ст. 7 Закона № 214-ФЗ застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они возникли вследствие нарушения требований настоящей Инструкции при эксплуатации объекта долевого строительства.

Оглавление:

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ	4
2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	4
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ.....	5
4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА	5
4.1. Лифты.....	7
4.2. Фасады зданий, окна и витрины	8
5. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ В ДОМЕ.....	9
6. ОКНА И ДВЕРИ	10
6.1. Оконные блоки	10
6.2. Двери	13
6.3. Балконы.....	14
7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР	15
7.1. Электроосвещение и электрооборудование	15
7.2. Системы связи.....	17
7.3. Вентиляция	19
7.4. Центральное отопление.....	20
7.5. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.....	22
7.6. Сбор и вывоз мусора. Пользование мусоропроводом	25
7.7. Кондиционирование квартир.....	25
8. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ АВТОСТОЯНКОЙ.....	25
9. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ	27
10. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.....	29
11. ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ	32
12. ВАША УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ.....	33
ЭКСТРЕННЫЕ ТЕЛЕФОНЫ.....	36

1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ.

Наименование застройщика:	ООО «Специализированный застройщик «Эталон в Шушарах»
Адрес местонахождения:	197348, город Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 3, к. 3, стр. 1, кабинет 508, рабочее место 12
Режим работы:	Понедельник-четверг с 8:00 до 17:00, Пятница – с 8:00 до 15:45, суббота, воскресенье – выходные дни. По предварительной записи.
Телефон, факс, электронная почта	+7 (495) 378-88-24 RC_OPO@etalongroup.com
ОГРН/ИНН	1217800167309/7814799508

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Настоящие правила по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений, машино-мест) в многоквартирном жилом доме разработаны в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данное руководство содержит необходимые рекомендации для собственников (арендаторов) жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме с целью их надлежащей эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий устанавливают «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170).

На основании требований части 4 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, **собственник** жилых и нежилых помещений, машино-мест несет ответственность за их эксплуатацию и обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, машино-местами, а также правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном жилом доме.

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

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

Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующей внесения изменений в технический паспорт помещения.

Переустройство и перепланировка жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах осуществляются в порядке, предусмотренном главой 4 ЖК РФ, и допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске от СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке. Изменения, в количественных и качественных характеристиках квартир, полученные в результате их переустройства или перепланировки, а также право собственности на измененные или вновь созданные при этом помещения должны быть зарегистрированы в государственных учреждениях юстиции в установленном порядке. Перепланировка и (или) переустройство жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах допускается исключительно при условии получения предварительного согласования соответствующих органов и (или) организаций в порядке, предусмотренном жилищным и иным законодательством Российской Федерации.

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1

Обращаем Ваше внимание, что в Санкт-Петербурге действует единый порядок согласований переустройства и перепланировок, в соответствии с которым, разрешение на перепланировку дает районная межведомственная комиссия – МВК. Для этого в МВК необходимо представить проект, разработанный лицензированной проектной организацией и согласованный с балансодержателем дома (Управляющая организацией) и с государственной пожарной инспекцией. Кроме того, МВК может затребовать у собственника квартиры или помещения иные документы, которые посчитает необходимыми в зависимости от конкретной ситуации, как например: согласование с «Ленэнерго», архитекторами дома, согласие соседей на перепланировку.

ВНИМАНИЕ! **Переоборудование и перепланировка помещений и квартир (комнат)**, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

Собственник, допустивший самовольное переустройство жилых или подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

Аварийное состояние многоквартирного жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением правил эксплуатации нанимателем, арендатором или собственником помещения, устраняется в установленном порядке обслуживающей организацией за счет виновной стороны.

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений, а также при необходимости, разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонты, устранять аварии.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ДОМА.

Конструктивная схема жилых секций многоквартирного жилого дома – перекрестно-стенная с железобетонными поперечными стенами, простенками и пилонами, с необходимыми диафрагмами жесткости – монолитными стенами лестнично-лифтового узла и монолитными железобетонными плитами перекрытий.

Несущими конструкциями многоквартирного жилого дома являются:

- **стены (диафрагмы), простенки (пилоны)** первого и типового этажей выполнены из монолитного бетона (В25, W4, F175), толщиной 250, 200, 160 мм, принятой по расчёту в зависимости от расположения высотной отметки. Стены и простенки армируются плоскими сварными каркасами. Рабочая продольная арматура имеет класс А500С. Поперечная и конструктивная – А240;
- **фундаменты 12-этажной части здания** – свайные. Сваи забивные, сечением 350х350 мм, длиной 14-16 м с жесткой заделкой в плитный ростверк толщиной 700 мм из бетона класса В25 W8;
- **фундамент одноэтажной части подземного гаража** – плитный на естественном основании, толщиной 700 мм из бетона класса В25 W8;
- **лестницы** в жилой части запроектированы из сборных ж/б марш-площадок. В техническом подвале и подземном гараже лестницы монолитные или из ж/б ступеней по металлическим косоурам;
- **лифтовые шахты** – монолитные железобетонные.

4. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА.

К общему имуществу дома относится имущество, определенное статьей 36 Жилищного кодекса РФ - межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1

инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, объекты, расположенные на указанном земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома.

Собственники пользуются общим имуществом дома в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством, а также настоящей Инструкцией.

Содержание общего имущества дома включает в себя текущий и капитальный ремонты. **Текущий ремонт** – ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью поддержания работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования.

Капитальный ремонт – замена или восстановление отдельных частей или конструкций и инженерно-технического оборудования дома для устранения их физического износа или разрушения.

Собственники квартир (помещений) в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле в общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (ст. 158 Жилищного кодекса РФ). За счет средств, получаемых от населения, обслуживаемыми организациями осуществляется выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (ст. 155 Жилищного кодекса РФ). Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на собственников помещений этого дома с момента возникновения права собственности на эти помещения в доме.

Проживающие в Доме обязаны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и объектах благоустройства, в других местах общего пользования.

Все лица, находящиеся на территории Дома, обязаны не сорить и не допускать загрязнения объектов общего имущества и придомовой территории, в ночное время не шуметь, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, передвигаться по территории Дома только по тротуарам, специальным пешеходным и автомобильным дорожкам. Запрещается передвижение по газонам, клумбам, цветникам, а также их повреждение и уничтожение. На территории Дома запрещается выгул домашних животных.

При засорении придомовой территории Дома, повреждении или уничтожении объектов благоустройства и зеленых насаждений, нанесении иных повреждений объектам общего имущества Дома, виновные лица обязаны, в т. ч. по требованию обслуживающего персонала Управляющей компании, других проживающих, немедленно исправить нанесенные повреждения (в т. ч. убрать мусор, последствия выгула домашних животных) или компенсировать причиненный ущерб.

Не допускается курение в помещениях общего имущества Дома.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- 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 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 проживающими в местах общего пользования;
- самовольно вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах;
- писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1
поверхностях элементов общего имущества Дома. Весь мусор и отходы должны собираться в соответствующие контейнеры для размещения отходов. **Категорически запрещается**

оставлять мусор и отходы в других местах;

- выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию;
- закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъёмные конструкции, резервные люки;
- самостоятельная вырубка кустов и деревьев, срезка цветов или действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов;
- установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек на территории Дома.

Разрешается посадка растений – цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории Дома и в местах общего пользования при предварительном согласовании планов посадки с Управляющей компанией.

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.

Запрещаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик 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;
- изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений на фасадах;

Запрещается производить в отношении общего имущества Дома какие-либо работы, могущие 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.

При нарушении Собственниками или другими проживающими настоящей Инструкции, за счет виновных лиц производится приведение общего имущества, его элементов в первоначальное состояние, проводятся восстановительные работы.

4.1. Лифты.

Лифт (пассажирский или грузопассажирский) – стационарная грузоподъемная машина периодического действия, предназначенная для подъема и спуска людей и (или) грузов в кабине, движущейся по жестким прямолинейным направляющим в специальной изолированной шахте. В жилом многоквартирном доме установлены лифты пассажирские АО «МЭЛ».

Схема работы лифта – собирательная при движении вниз. Это значит, что лифт собирает пассажиров по этажам (согласно вызовов), двигаясь вниз. Как только масса пассажиров достигнет максимальной грузоподъемности лифта, лифт отправится на 1-ый этаж без остановок. После высадки пассажиров лифт вновь поднимется на верхний этаж, откуда начнет свой очередной путь вниз.

Владелец лифта должен обеспечивать его содержание в исправном состоянии и безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания.

В кабине лифта и/или на лицевой панели входа на посадочном этаже размещаются правила пользования лифтом, которыми обязаны руководствоваться все пассажиры. Также на каждом посадочном этаже вывешивается табличка с указанием: а) наименования лифта (по назначению); б) грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров); в)

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1
регистрационного номера; г) номера телефона для связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

Если при нахождении внутри кабины лифта, он неожиданно остановился, следует воспользоваться кнопкой вызова диспетчера. Объясните диспетчеру что случилось и выполняйте его инструкции. Самостоятельно никаких действий не предпринимайте. Помните: самостоятельный выход из кабины может привести к несчастному случаю.

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

При эксплуатации лифтов в новом доме допускается повышенный шум в их работе.

Не допускается:

- транспортирование грузов, которые могут повредить оборудование лифта или отделку купе кабины, ее загрязнение;
- транспортирование взрывоопасных и легковоспламеняющихся грузов;
- использование лифта не по назначению;
- использование лифта с превышением грузоподъемности, указанной на табличке в кабине лифта.

При перевозке грузов их следует размещать равномерно по всей площади пола купе кабины.

Категорически запрещается:

- при остановке кабины лифта между этажами пытаться самостоятельно открыть двери – это может быть опасно для жизни;
- пользоваться лифтом детьми дошкольного возраста без сопровождения взрослыми;
- пользоваться лифтом при задымлении кабины или запахе гари;
- курение 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 – это пожар и задымление в кабине.

4.2. Фасады зданий, окна и витрины.

В соответствии с требованиями Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений, утвержденных Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2006 г. №1135:

- собственники обязаны в зимний период очищать оконные отливы, карнизы, свесы и т. д. своих квартир и помещений.
- устройство и оборудование окон и витрин осуществляется в соответствии с согласованной и утвержденной проектной документацией, разработанной на основании архитектурного задания, выдаваемого соответствующим уполномоченным органом региона нахождения Дома;
- защитные решетки (за исключением внутренних раздвижных устройств) устанавливаются за плоскостью остекления внутри помещения. Наружное размещение решеток разрешается только на дворовых фасадах по согласованию с пожарным надзором МЧС;
- собственники должны обеспечивать регулярную очистку остекления, элементов оборудования окон и витрин и их текущий ремонт;
- любые действия собственников, связанные с размещением дополнительного оборудования (информационных вывесок, табличек, громкоговорителей, дополнительных световых приборов и др.) на фасадах, должны согласовываться с соответствующим уполномоченным органом региона и Управляющей компанией.

Основными видами дополнительного оборудования являются:

- наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы;
- антенны;
- видеокамеры наружного наблюдения;

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1

- кабельные линии и настенные щиты.

Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции **не допускается:**

- на поверхности лицевых фасадов здания;
- над пешеходными тротуарами;
- в оконных и дверных проемах с выступлением за плоскость фасада без использования маскирующих ограждений (решеток, жалюзи).

Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции **допускается:**

- в верхней части оконных и дверных проемов, в окнах подвального этажа без выхода за плоскость фасада с использованием маскирующих ограждений (решеток, жалюзи);
- на дворовых фасадах – упорядоченно, с привязкой к единой системе осей на фасаде;
- на лоджиях, в нишах – в наиболее незаметных местах;
- в арочных проемах на высоте не менее 3.0 м от поверхности земли.

Размещение антенн **не допускается:**

- на лицевых и угловых частях фасада;
- на кровле, дворовых фасадах, просматривающихся с улицы;
- на ограждениях балконов и лоджий.

Размещение антенн **допускается:**

- на кровле зданий и сооружений – компактными упорядоченными группами, с использованием единой несущей основы (при необходимости с устройством ограждения);
- на дворовых фасадах, глухих стенах, не просматривающихся с улицы;
- на дворовых фасадах – в простенках между окнами на пересечении вертикальной оси простенка с осью верхней границы проема.

Размещение видеокамер наружного наблюдения на колоннах, фронтонах, карнизах, пилястрах, порталах, козырьках, на цоколе балконов – **не допускается.**

Дополнительное оборудование, внешний вид, размещение и эксплуатация которого, наносят ущерб физическому состоянию и эстетическим качествам фасада, а также причиняют неудобства жителям и пешеходам, подлежат демонтажу в установленном порядке.

ВНИМАНИЕ! Самовольное, в нарушение законодательства, переоборудование фасада здания, строения, ограждения и их элементов, включая установку дополнительных элементов и устройств, козырьков, навесов, замену оконных и дверных заполнений, остекление, устройство входов – влечет предупреждение или наложение административного штрафа на виновных.

5. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ В ДОМЕ.

Время проведения строительно-ремонтных работ, сопровождаемых шумом, в будние, выходные и праздничные дни – с 09.00 до 20.00 часов (перерыв с 12.00 до 15.00 для отдыха малолетних детей).

♦ Завоз строительных материалов, оборудования, мебели, крупногабаритных предметов (далее – материалы) на территорию Дома возможен с 07.00 до 22.00 на любом транспорте. Время разгрузки: - грузовая машина не более 1,5 часов; - легковая машина не более 30 мин.

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

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

♦ Допуск сотрудников подрядной организации в технические и служебные помещения Дома

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1 осуществляется только в сопровождении представителя Управляющей компании.

- ◆ Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производится ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями).
- ◆ Сотрудники подрядных организаций, производящие ремонтные работы, обязаны находиться на территории Дома в чистой одежде. Запрещается распитие алкогольных напитков, нахождение в нетрезвом состоянии в общественных местах.
- ◆ Во время производства ремонтно-строительных работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей УК в помещения, где он выполняется для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, состояния элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, противопожарной сигнализации.

При проведении ремонтно-строительных работ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- осуществление действий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий;
- выполнение мероприятий, влияющих на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков и т. п.), изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений;
- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативов допустимого шума и вибрации;
- использование пассажирских лифтов для транспортировки материалов и строительного мусора, отходов;
- загромождение и загрязнение материалами и строительным мусором мест общего пользования;
- слив в системы канализации жидких отходов, остатков цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;
- установка наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции в местах, не согласованных с Управляющей компанией;
- использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;
- изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры;
- закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей;
- демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;
- проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции.

При выполнении работ в кухнях и санузлах, в местах прохода стояков водоснабжения и канализации, при их конструктивном закрытии, обязательно следует предусмотреть устройство лючков доступа (для осмотра и ревизии) к разъемным соединениям и счетчикам размерами 500х400 мм.

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

6. ОКНА И ДВЕРИ.

6.1. Оконные (балконные) блоки.

В Вашем доме установлены металлопластиковые окна ПВХ. Гарантийное обслуживание их проводится в соответствии с условиями, указанными в инструкции по эксплуатации окон из ПВХ. Внимательно ознакомьтесь с приведенными ниже рекомендациями по эксплуатации окон и их элементов.

ВАЖНО! Профилактическое обслуживание окон необходимо производить регулярно. *Застройщик не несет ответственности за повреждения, вызванные неправильной*

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1 эксплуатацией, а именно:

- последствий сильного нажима или соударения створки и откоса окна, раскрытия створок до максимального положения с усилием;
- вставленных между рамой и створкой посторонних предметов, которые привели к повреждениям целостности профиля;
- оставлении на длительный период окна в распахнутом положении (без специальной подпорки), что привело к провису петель и, как следствие, разрегулировке оконного блока;
- демонтажа клапанов микропроветривания, обеспечивающих циркуляцию воздуха в квартире.

Оконные и балконные блоки выполнены из металлопластиковых трех-камерных профилей, с однокамерными (двухкамерными) стеклопакетами, с энергосберегающими стеклами, оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой.

ВАЖНО! При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки, запрещается!

Порядок функционирования оконных блоков:

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

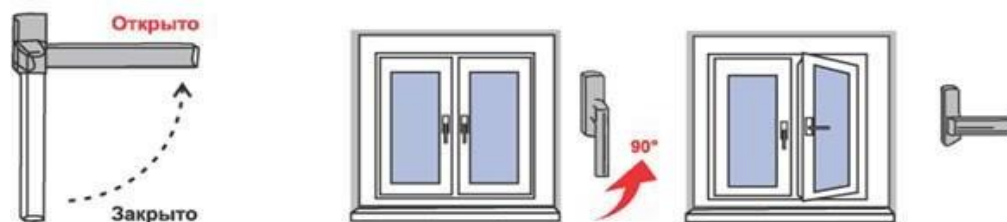


Рис. 1.

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



Рис. 2.

3. Для запираения створки из открытого или откидного положения, ее сначала закрывают и придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрыто» на рис. 2).

4. Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» на 45° (рис. 3). При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна сверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1 до 10 мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (**щелевой режим**).



Рис. 3.

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

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

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

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

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

Рекомендации по эксплуатации:

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

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

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1 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.

ВНИМАНИЕ! Не допускается:

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

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

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

6.2. Двери.

Двери входные в квартиры – металлические.

Правильная эксплуатация дверей существенно повышает длительность их службы.

В случае самостоятельной (собственником помещения) замены и установки новой входной двери, необходимо в обязательном порядке сохранить первоначальный внешний цвет и вид обшивки дверного полотна с внешней стороны (*указать по проекту*). Установка дверей с иным цветом облицовки с внешней стороны – **запрещается**.

Рекомендации по эксплуатации:

- для чистки поверхности дверей запрещается применять агрессивные химикаты и абразивные чистящие средства, а также выполнять их обслуживание при температуре ниже +5°C;
- периодически следует проверять состояние наружной части полотна двери, замков, петель и прочих элементов;
- в случае необходимости, уход за дверным полотном и дверной коробкой осуществляют с помощью микрофибровой ткани смоченной в мыльном растворе невысокой консистенции. Полотно протирается и оставляется до полного высыхания, либо же вытирается салфеткой;

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1

- дважды в год необходимо смазывать все подвижные детали двери, такие как петли, ригели замки, цилиндры и другие механизмы (для смазки рекомендуется машинное масло);
- для протирания дверной фурнитуры следует использовать мягкую сухую ткань;
- один раз в три месяца видимые винты креплений необходимо подтягивать при помощи отвертки;
- в том случае, если при эксплуатации двери возникли какие-либо неисправности, следует немедленно обратиться в сервисную службу.

В процессе эксплуатации входной металлической двери и ухода за ней, **запрещается:**

- применять хлорсодержащие вещества, ацетон и растворитель, поскольку это может привести к помутнению или потере цвета отделки металлических дверей;
- оказывать на дверные ручки сильное давление, чтобы не вывести их из строя;
- использовать изготовленные не в сервисных центрах ключи.

При выполнении ремонтно-строительных работ в квартире и общеквартирном коридоре необходимо соблюдать следующие правила:

- закрыть полотно двери полиэтиленовой пленкой, закрепив ее при помощи скотча, проделать отверстия в местах ригелей запорного механизма и вырезать отверстия под ручки;
- предотвратить возможность попадания в запирающий механизм грязи;
- после проведения ремонтно-строительных работ убрать защитную пленку и промыть полотно двери от строительной пыли теплой водой, после чего насухо протереть дверь тканью.

6.3. Балконы.

В соответствии с требованиями правил содержания и ремонта фасадов:

- любые действия, связанные с устройством и изменением внешнего вида балконов (остеклением, изменением, ремонтом или заменой ограждений, цветовым решением), должны быть согласованы с уполномоченным органом государственной администрации региона и Управляющей компанией;
- изменение архитектурного решения, нарушение композиции фасада за счет произвольного их изменения, устройство новых балконов или ликвидация существующих не допускаются;
- изменение устройства и оборудования балконов и лоджий, не нарушающее архитектурного решения фасада или обоснованное необходимостью его преобразования в рамках реконструкции, капитального ремонта здания, допускается при условии единого комплексного решения на основе архитектурного проекта, согласованного с уполномоченным органом государственной администрации региона и Управляющей компанией.

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

Рекомендации по эксплуатации:

- для сохранения яркости цвета наружных поверхностей рекомендуется мыть алюминиевые конструкции нейтральными моющими средствами;
- водоотводящие каналы и отверстия необходимо чистить не реже одного раза в год. Если вода не будет отводиться беспрепятственно, то влага может попадать в конструкцию окна и 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 конструкцию окна.
- стекла окон рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги следует удалять резиновой щеткой или вытирать насухо салфеткой;
- ящики для цветов необходимо устанавливать на балконах в соответствии с указаниями проекта. Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается только по проекту и согласованию с Управляющей компанией.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1

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

Не рекомендуется в зимний период времени (при отрицательных температурах) на длительное время оставлять открытой балконную дверь, что приводит к образованию наледи конденсата на витражных остеклениях холодных лоджий и, как следствие, попаданию влаги на балконы ниже расположенных квартир.

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР.

7.1. Электроосвещение и электрооборудование.

В Вашей квартире смонтирована скрытая (замоноличенная в строительные конструкции) электропроводка, выполненная медными проводами в соответствии с проектом, СНиП и ПУЭ.

Для обеспечения электроэнергией квартир в общеквартирном коридоре на каждом этаже устанавливаются антивандальные боксы с ригельным запорным механизмом. В щитах смонтированы вводные автоматические выключатели с номинальным током 50А характеристикой «С» для защиты на каждую квартиру. В квартирах предусмотрены квартирные щитки (ЩК) – монтажный бокс типа (ЩМП IP31). В щитах смонтированы счетчики электронного типа и аппараты защиты, включая устройство защитного отключения – УЗО.

Счетчик рассчитан на определенный период эксплуатации, по истечении которого он должен поверяться специализированной организацией или меняться на новый (см. паспорт). Снятие показаний с электросчетчика производится согласно инструкции прилагаемой к электросчетчику.

Для проверки работоспособности УЗО, рекомендуется один раз в месяц проводить его тестирование. Тестирование проводится нажатием на кнопку «ТЕСТ», расположенную на корпусе прибора, при этом исправный прибор должен отключиться.

Для дополнительной защиты, пользующихся ванной от поражения «блуждающими» токами, в ванной комнате выполнена система дополнительного уравнивания потенциалов (ДУП), т. е. специальный прилив на корпусе ванны или поддона душевой кабины должен быть при их монтаже присоединен медным проводом сечением не менее 4 мм² к специальной колодке системы ДУП.

ВНИМАНИЕ! Монтаж, демонтаж, вскрытие и ремонт счетчика должны выполняться только уполномоченным представителем гарантирующего поставщика электроэнергии.

На DIN-рейках установлены автоматические выключатели Ip – 31 на осветительные сети, Ip – 31 на розеточные сети и Ip – 31 на электроплиту. На розеточные сети влажных помещений смонтированы дифференциальные выключатели УЗО – устройства защитного отключения. В квартирах установлены розетки с защитным контактом.

Быстродействующий защитный выключатель (УЗО) устанавливается в закрытых электрощитах в общеквартирном коридоре на каждом этаже для каждой квартиры. УЗО – это устройство защитного отключения, обеспечивающее защиту от токов утечки.

Дифференциальный автомат (рис. 4) обеспечивает три вида защиты:

- защиту человека от поражения электрическим током при случайном непреднамеренном прикосновении к токоведущим частям электроустановок при повреждениях изоляции;
- предотвращение от пожаров вследствие протекания токов утечки на землю;
- защиту от перегрузки и короткого замыкания.



Рис. 4.

Напряжение в квартиру подается с помощью автоматического выключателя одно/трехполюсного, установленного в ЩРЭ (щите этажном) и вводного рубильника в ЩК (щите квартирном), а на определенную группу потребителей в квартире, при установке рукоятки управления дифференциальным автоматом в положение «ВКЛ».

При прикосновении человека к открытым токопроводящим частям или к корпусу электроприемника, на котором произошел пробой изоляции, цепь размыкается. При этом кнопка «Возврат» выступает из лицевой панели. Для повторного включения дифференциального автомата необходимо нажать эту кнопку до фиксации и взвести рукоятку автоматического выключателя.

При устройстве электрических сетей использованы следующие типы кабелей: кабель с медными жилами ВВГнг-LS, кабель с алюминиевыми жилами АBBГнг-LS – линии общедомовых нагрузок, квартирных стояков, разводки квартирных потребителей. Групповые электрические сети для лестничных клеток, коридоров, вводы в квартиры, жилые комнаты, кухни, санузлы проложены в трубах ПВХ в монолитных перекрытиях и стенах, в перегородках в штробах.

При разработке схем квартирных щитков применено:

- электроплита и розетка кухни запитана самостоятельными линиями;
- установлены УЗО (дифференциальные автоматы) на ток 30 мА для розетки ванной комнаты и для блока розетка-выключателя санузла;
- после счетчика установлен выключатель нагрузки.

В квартирах выполнена установка:

- розеток в ванных комнатах со степенью защиты IP54, высота установки 1.0 м от уровня пола;
- в жилых комнатах высота установки розеток 0.3 м от уровня пола;
- на кухне – 1.0 м, разъем для подключения электроплиты – 0.7 м.

Трассы всех проводок 220 В к розеткам и выключателям прокладываются в стенах вертикально, ниже розеток проводок 220 В не имеется.

С целью обеспечения электробезопасности при повреждении изоляции в блок-секции выполнено защитное заземление, уравнивание потенциалов, двойная изоляция и автоматическое отключение питания. В качестве заземляющего устройства используется естественный заземлитель - стальная арматура железобетонного фундамента здания. Для ванных комнат выполнена дополнительная система уравнивания потенциалов - установлена коробка на 8 клемм, на которую сводятся металлические проводники от металлических корпусов ванн, металлических труб водопровода, канализации, вентиляционных коробов.

Для общедомового освещения (устанавливается проектом) предусмотрено рабочее и эвакуационное освещение. Для освещения коридоров, лифтового холла, технического подполья, чердака предусмотрены светильники с энергосберегающими лампами.

Рекомендации по эксплуатации:

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1

- в процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления. Данные работы должны выполняться квалифицированным электротехническим персоналом;
- проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;
- эксплуатацию стационарных кухонных электроплит осуществляет собственник квартиры.

Технологический регламент по замене квартирных электросчетчиков, находящихся на гарантии.

В случае выхода из строя квартирного электросчетчика, находящегося на гарантии, собственнику квартиры необходимо:

1. Обратиться к Гарантирующему поставщику электроэнергии с заявлением о поломке счетчика и пригласить инспектора для составления акта.
2. Также обратиться с соответствующим заявлением к застройщику.
3. Обеспечить доступ электрика в квартиру в согласованные сроки для осмотра счетчика и его возможной замены.

Гарантийная замена счетчика не производится в случаях:

- наличия механических повреждений, сколов и следов ударов на его корпусе;
- отсутствия паспорта на электросчетчик;
- наличия изменений в электрической схеме квартиры, а также переносе либо заглублении квартирного щитка.

При выявлении выше перечисленных факторов все работы по ремонту или замене электросчетчика производятся за счет собственника квартиры или помещения.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- одновременно подключать к электросети потребителей с суммарной мощностью выше мощности выделенной на квартиру (*привести данные по проекту для всех типов квартир*).
- включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц;
- выполнять стационарный электромонтаж неспециалисту.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- устраивать штробы (канавки в стенах для прокладки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей;
- использование электроплит для обогрева помещений.
- осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, устанавливать люстры при включенном электропитании в сети.

Ремонтные и прочие работы, нарушающие целостность полов необходимо проводить, учитывая скрытую прокладку кабелей и труб отопления в полах.

7.2. Системы связи.

Квартиры оборудованы абонентскими коробками кабельного телевидения, телефона (интернета) и радио-розетками.

Телефонизация.

Присоединение объекта осуществляется волоконно-оптическими кабелями к сетям оператора связи ПАО «МТС».

Радиофикация.

Ваш дом подключен к городским радиотрансляционным сетям (система проводного вещания – сигнал передается по проводам). Система предназначена для обеспечения населения услугами 3-х программно радиовещания и передачи базовых для данного региона радиопрограмм, а также оповещения населения по сигналам ГО и ЧС.

Телевидение.

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1

В Вашем доме предусмотрена система коллективного приема кабельного телевидения с диапазоном рабочих частот 17 – 862 МГц. Точка присоединения к сетям телевидения – магистральное телекоммуникационное оборудование ПАО «МТС» в помещении СС, расположенной в подвале секции 11.

Контроль доступа (домофонная связь).

Система предназначена для ограничения доступа посторонних лиц в здание, создания комфорта и безопасности для жильцов.

Система позволяет:

- осуществлять двухстороннюю связь между жильцом и абонентом-посетителем, разрешать вход в подъезд, используя кнопку доступа в квартирном переговорном устройстве (КПУ);
- жильцу связаться с постом охраны по трубке домофона из своей квартиры;
- посетителю или жильцу связаться с постом охраны с помощью домофона у входной двери в подъезд (нажатием кнопки вызова «Консьерж»).

Подключение квартиры (помещения) к сети домофонной связи осуществляется за счет собственника в этажном стояке по договору с управляющей компанией.

ВНИМАНИЕ! При пожаре и отсутствии энергоснабжения входная дверь в подъезд будет находиться в состоянии «**ОТКРЫТО**».

Эксплуатация системы домофонной связи.

При поступлении звукового сигнала на квартирное переговорное устройство (КПУ) абонент должен принять решение по проходу посетителя в подъезд:

- ◆ «Запрет на вход» - установить обратно трубку на место в держатель КПУ;
- ◆ «Разрешение на вход» - нажать кнопку на трубке;
- ◆ «Связь с постом консьержа» - снять трубку, выждать 5 секунд, ничего не нажимая.

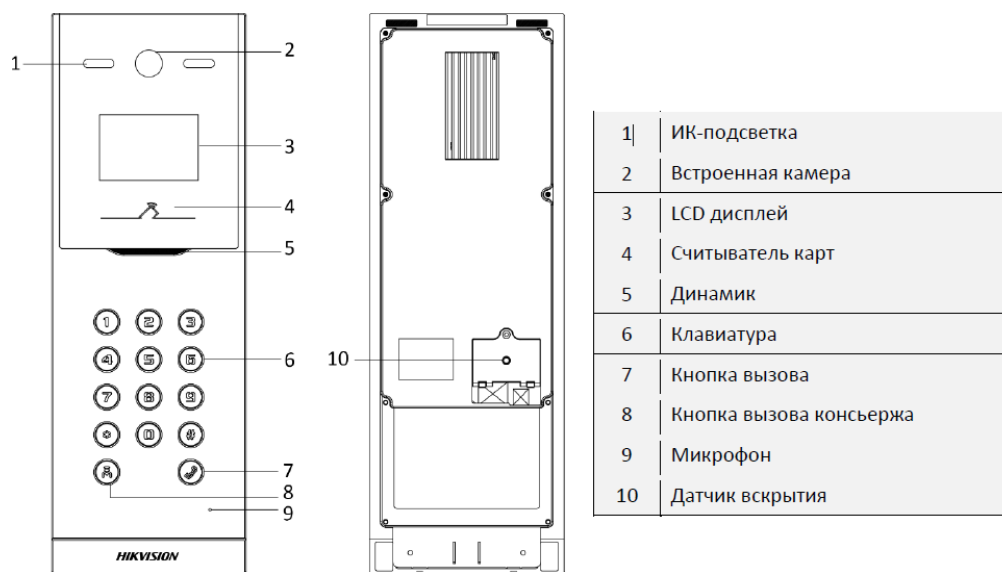


Рис. 5. Внешний вид и органы управления блока ЛКД-ВСМ-11.

Вызов абонента.

1. Нажмите кнопку вызова на внешней вызывной панели.
2. Введите номер жилого комплекса со знаком #, номер здания со знаком #, номер подъезда со знаком #, номер квартиры и нажмите кнопку вызова.
3. В случае, если номер подъезда 1, то его можно не указывать. Если номер подъезда не указан, то номер жилого комплекса вводить не нужно.

Открывание двери с помощью кода.

1. Открытие с помощью «Личного пароля»: нажмите любую цифровую кнопку на главной/вспомогательной вызывной панели. Введите (#личный пароль#), чтобы открыть дверь.
2. Открытие с помощью «Общего пароля»: пароль необходимо создать в программном обеспечении LTV CMS. Нажмите любую цифровую кнопку на главной/вспомогательной вызывной панели. Введите (#общий пароль#).

Поднесите карту к считывателю.

ВНИМАНИЕ! Ремонтные работы КПУ разрешается выполнять только представителям специализированной организации. При неисправности системы необходимо обратиться в Управляющую компанию.

Правила подачи заявок на ремонт:

Вызов представителя исполнителя для ремонта установленного оборудования осуществляется посредством подачи заявки в диспетчерский отдел Управляющей компании. Заявка подается жильцом жилого дома, в подъезде которого установлена данная система.

График приема заявок исполнителем, время приема и контактные данные размещаются на информационном стенде в лифтовом холле 1-ого этажа дома.

При подаче заявки пользователь в обязательном порядке должен указать следующие сведения: полный адрес жилого дома (улица, № дома, № корпуса, № подъезда, № квартиры, Ф.И.О. заявителя, контактный телефон, подробное описание неисправности).

В случае несоблюдения пользователем всех выше указанных требований к оформлению заявки на вызов специалиста для выполнения ремонтных работ, заявка считается не принятой, а претензии по поводу несвоевременного устранения неисправности исполнителем не принимаются.

7.3. Вентиляция.

В жилом доме предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с механическим и естественным побуждением. Квартиры обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки с климатическим клапаном инфильтрации, либо через специальные устройства, установленные на верхних этажах - бытовые вентиляторы с обратным клапаном «Airbox».

Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически следует осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, либо через специальные устройства (см. гл. 6.1). Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

ВНИМАНИЕ! Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из квартиры, тем самым нарушается микроклимат в квартире, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов. В большинстве случаев, при нарушениях правил нормальной эксплуатации (несистематическое проветривание, несоблюдение температурно-влажностного режима) на конструкциях наружных стен внутри квартиры может происходить образование плесени.

Пластиковые окна, установленные в квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и балконных дверей в пластиковых переплетах – не более 5 кг/(м²*ч) согласно табл. 9 СП 50.13330.2024 «Тепловая защита зданий»). Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают жилое помещение от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влажности из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотевает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «моknут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя излишнюю влажность.

Влажностный режим помещений здания определяется в соответствии с СП 50.13330.2024 «Тепловая защита зданий» п. 4.3 в холодный период года в зависимости от относительной влажности и температуры внутреннего воздуха по таблице ниже:

Режим	Влажность внутреннего воздуха, %, при температуре, °С		
	до 12	свыше 12 до 24	свыше 24
Сухой	До 60	До 50	До 40
Нормальный	Свыше 60 до 75	Свыше 50 до 60	Свыше 40 до 50
Влажный	Свыше 75	Свыше 60 до 75	Свыше 50 до 60
Мокрый	-	Свыше 75	Свыше 60

Очень важную роль играет так называемая «точка росы». «Точка росы» - это температура, при которой выпадает конденсат (влага из воздуха превращается в воду). Температура выпадения конденсата зависит напрямую от влажности внутри помещений и температуры воздуха в нем. Так при понижении температуры на поверхности остекления ниже «точки росы» окна запотевают, создается неблагоприятный микроклимат в помещениях (повышенная влажность). В подавляющем большинстве случаев проблема конденсации влаги на поверхностях возникает по следующим причинам:

1. В систему отопления дома подается недостаточно горячий теплоноситель. В связи с низкой температурой теплоносителя в системе отопления дома, температура воздуха в квартире низкая и собственники, во избежание потери тепла, не осуществляют проветривание помещений, повышая при этом относительную влажность внутреннего воздуха. В результате излишняя влага из воздуха конденсируется на относительно «холодных» ограждающих конструкциях: - на стеклопакетах окон (окно «плачет»); - на пластиковом профиле окон (окно «продувает» и «промерзает»); - на наружных стенах (стены «мокрые»). При этом, вследствие низкой температуры воздуха в квартире, внутренние поверхности ограждающих конструкций так же имеют пониженную температуру.

2. Неправильная эксплуатация квартир собственниками. В отопительный период времени, при нормальной (требуемой) температуре **теплоносителя** в системе отопления дома, собственники не осуществляют проветривание помещений, при этом, естественная вентиляция не работает, повышается влажность внутреннего воздуха, образуется конденсат на различных поверхностях, а затем – плесень.

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 в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого» проветривания»;
- непрерывно в течение дня, через клапан инфильтрации воздуха оконного блока;
- 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.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ!

- заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода;
- занижение диаметра проходных отверстий вентиляции;
- присоединение к воздухораспределительным отверстиям вентиляции в кухнях и санузлах каналов с установленными на них вентиляторами;
- самостоятельно демонтировать, регулировать или блокировать установленные в квартирах шиберы и клапаны системы вентиляции

7.4. Центральное отопление.

Система отопления жилого дома – двухтрубная с нижней разводкой теплоносителя под потолком подземного этажа. Разводящие поквартирные трубопроводы выполнены из сшитого полиэтилена РЕХ с антидиффузионным барьером от кислорода. Разводка от узла учёта в помещения периметральная, двухтрубная с попутным движением теплоносителя трубами из сшитого полиэтилена в гофре стяжки пола. В качестве нагревательных приборов применяются

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1
стальные панельные радиаторы с нижним подключением и термостатическими клапанами, без термостатических элементов на каждом приборе

Теплосчетчик ультразвуковой «WESER с интерфейсом M-Bus, PW15-006.1U, DN15» представляет собой автономное устройство, состоящее из датчика расхода, датчиков температуры и вычислителя. На лицевой панели теплосчетчика приводятся:

- тип прибора;
- заводской номер;
- диапазон рабочих температур;
- условные диаметр и давление;
- тип термопреобразователя сопротивления;
- место установки термопреобразователя сопротивления;
- максимальный, номинальный и минимальный расходы.

Теплосчетчики предназначены для измерения и регистрации тепловой энергии (количества теплоты), объема теплоносителя и других параметров теплоносителя в закрытых водяных системах отопления. Теплосчетчик используется, как средство коммерческого учета тепловой энергии в квартирах.

Теплосчетчик устанавливается на границе ответственности собственника квартиры и должен проходить обязательную метрологическую поверку согласно п. 14 «Правил коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя» (утв. постановлением Правительства РФ от 18 ноября 2013 г. № 1034) по истечении определенного периода эксплуатации (см. паспорт). **Без проведения поверки индивидуальные счетчики тепловой энергии, на основании п. 80 Постановления Правительства Российской Федерации 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», к использованию не допускаются.**

Разводящие горизонтальные трубопроводы от распределительных коллекторов к отопительным приборам выполнены трубами из сшитого полиэтилена (PEX), проложенные в теле стяжки пола в защитной гофротрубе.

Границей раздела балансовой принадлежности разводящих горизонтальных трубопроводов и эксплуатационной ответственности сторон от распределительных коллекторов является запорная арматура.

В качестве нагревательных приборов применяются стальные панельные радиаторы с нижним подключением и встроенными термостатическими клапанами. На лестничных клетках - стальные панельные радиаторы с боковым подключением.

Неравномерный прогрев нагревательных приборов (в верхней части горячее, чем в нижней) является нормальным для принятой системы отопления и не свидетельствует о завоздушивании нагревательных приборов. Признаком завоздушивания является холодный радиатор.

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

Значения температуры настроечной шкалы термостатической головки

Задание	0	*	1	2	3	4	5	6
°C	1	6	11	14	17	20	23	26

Температурная шкала показывает взаимосвязь между обозначениями на ней и комнатной температурой. Указанные величины температуры являются ориентировочными, так как фактическая температура в помещении может отличаться от температуры воздуха вокруг термоэлемента и зависит от условий его размещения.

Радиаторные терморегуляторы гарантируют необходимое распределение воды по всей системе отопления. При этом даже самые удаленные радиаторы будут обеспечивать требуемую подачу тепла в помещении.

Для долговременной эксплуатации радиаторов и во избежание проблем в системе отопления, необходимо периодически стравливать воздух через кран Маевского.



Рис. 6. Кран Маевского.

ВНИМАНИЕ!

Не скручивайте воздухоотборник, без него в Вашей квартире отопление завоздушится и система отопления работать НЕ БУДЕТ!

Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без получения соответствующих разрешений в установленном порядке от УК не допускается согласно статьям 26 и 28 Жилищного кодекса, а также действующим «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденным Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170. Несогласованная замена отопительных приборов может привести к разбалансированию системы отопления и нарушению теплового режима всего дома.

Рекомендации по эксплуатации:

- с началом отопительного сезона возможен неравномерный прогрев радиаторов, это может означать внутреннее завоздушивание. В этом случае необходимо обратиться в УК;
- перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;
- не следует закрывать конвектора вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;
- работы, нарушающие целостность полов следует проводить, руководствуясь схемой прокладки трубопроводов системы отопления.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (нельзя, например, вставлять на них);
- заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом системы теплоснабжения в жилых и нежилых помещениях;
- установка отопительных приборов и прокладка систем отопления на балконах и лоджиях;
- полное отключение систем отопления помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры помещений ниже +10° ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке;
- устанавливать отсекающие краны на отопительные приборы;
- полностью перекрывать отопительные приборы в отопительный период.

7.5. Водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование.

Источник водоснабжения – городской коммунальный водопровод.

Схема хозяйственно-питьевого водопровода жилой части и встроенных помещений однозонная тупиковая с нижней разводкой.

Система горячего водоснабжения закрытая, с приготовлением горячей воды в ИТП.

На всех стояках, подключенных непосредственно к магистралям холодной и горячей воды в подвале, установлена запорная и спускная арматура для отключения стояков во время аварий и на период ремонта. Местоположение стояков и подводок к приборам принято с открытой прокладкой всех коммуникаций, что делает систему водоснабжения легко доступной для осмотра и ремонта.

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1

Показания записываются в метрах кубических (**первые пять черных цифр**). Графы показаний заполняются в зависимости от количества счетчиков в квартире. Если счетчиков по одному – заполняются графы ХВС1 и ГВС1, а в графах ХВС2 и ГВС2 ставится прочерк.

Меры безопасности:

- приборы учета холодной и горячей воды должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификационную группу по технике безопасности;
- монтаж и демонтаж приборов учета воды производится при отсутствии давления в трубопроводе.

Жилой дом оборудован противопожарным водопроводом. Стояки с присоединенными к ним пожарными кранами, расположены в общеквартирных коридорах. Пожарные краны помещены в пожарных шкафах, где находится кнопка, от нажатия на которую во время пожара включаются пожарные насосы, находящиеся в техническом подвале здания. Для внутриквартирного пожаротушения предусмотрены внутриквартирные пожарные краны (*указать по проекту тип и марку, место установки*).

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техническому подвалу, с открытыми стояками в санузлах и ваннах (полипропиленовые трубы) и доступна для обслуживания. В местах прохода полипропиленовых стояков через междуэтажные перекрытия под потолком установлены противопожарные муфты. Во всех помещениях предусмотрен растроб с заглушкой для возможности дальнейшего подключения санитарно-технических приборов. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок – через прочистки и сифоны.

ВНИМАНИЕ!

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

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.);
- кофейную гущу;
- сигаретные окурки;
- газетную и оберточную бумагу;
- текстиль;
- песок;
- строительные отходы и смеси;
- жир, масло, бензин, растворитель, кислоты, лаки и пр.;
- прокладки, ватные тампоны, подгузники;
- наполнители для кошачьих туалетов;
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

Рекомендации по эксплуатации:

- приборы учета холодной и горячей воды должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификационную группу;
- монтаж и демонтаж приборов учета воды производится при отсутствии давления в трубопроводе;
- следует содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны необходимо эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;
- не допускать поломок установленных в квартире 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 (акриловой) ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом;
- для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой;

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1

- при обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- 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;
- не целевой расход водопроводной воды, ее постоянный проток, утечки через водоразборную арматуру;
- чистка поверхности пластмассовых труб, используя металлические щетки;
- демонтаж, предусмотренной проектом, отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения;
- нарушение пломбировки запорной арматуры и узлов учета на стояках холодного и горячего водоснабжения;
- демонтаж перемычек циркуляционного трубопровода горячего водоснабжения, а также занижение проходного диаметра отсекающей запорной арматуры полотенце-сушителя;
- использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки;
- переоборудовать узлы учета счетчиками другого диаметра, изменять настройки регулятора давления.

При выполнении работ в кухнях и санузлах, в местах прохода стояков водоснабжения и канализации обязательно следует предусмотреть лючки доступа (осмотра и ревизии) к разъемным соединениям и счетчикам размерами 500х400 мм.

По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

7.6. Сбор и вывоз мусора. Пользование мусоропроводом.

Ваш дом оборудован мусорокамерами, устроенными в соответствии с действующими строительными нормами и правилами.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- сбрасывать в «Пухто» крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горячие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, а также выливать жидкости.

7.7. Кондиционирование квартир.

Системы кондиционирования (наружные блоки, внутренние блоки, фреоновые провода) закупаются и монтируются собственниками после ввода объекта в эксплуатацию. Наружные блоки кондиционирования устанавливаются на специальных площадках (корзинах), оборудованных на технических балконах/фасаде здания.

Запрещается располагать наружные блоки кондиционирования на фасадах здания без согласования с УК.

8. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ АВТОСТОЯНКОЙ.

Общие рекомендации.

◆ Пользование Автостоянкой (АС) должно осуществляться с учетом необходимости соблюдения прав и законных интересов других пользователей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, эксплуатационных, иных требований и настоящих Правил.

◆ На территорию АС допускаются легковые автомобили, максимальные габариты которых (с учетом установленных на транспортном средстве дополнительных элементов - багажника, антенны, рейлингов и т. д. или перевозимых грузов) не превышают 1,9 м по высоте и 2,0 м по

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1
ширине; максимальная разрешенная масса которых не превышает 3500 кг и (или) число сидячих мест которых, помимо места водителя, не превышает восьми.

◆ Движение на территории АС осуществляется в соответствии с правилами дорожного движения, со скоростью не более 5 км/час. Приоритетным правом обладают пешеходы, коляски и т. п.

◆ Автостояночные места используются исключительно для парковки транспортных средств (ТС). Использовать автостояночные места для складирования имущества запрещено.

◆ Автостояночная площадка может быть использована для парковки ТС, количество которых определено оформленными разрешающими документами (договором приобретения, схемой расстановки, проектом, и пр.).

◆ Парковка ТС разрешается пользователям только на автостояночных местах, находящихся в их пользовании и в пределах разметки разделительных линий.

◆ Пользователь может передавать свое право пользования автостояночной площадкой третьим лицам, на основании письменно оформленных документов (доверенность, договор, и др.). На основании предоставленных пользователем документов, УК вносит в электронную базу данных соответствующие сведения.

◆ При неправильном размещении (парковке) ТС на территории АС, в случае создания помех для использования АС другим пользователям, УК имеет право эвакуировать ТС за территорию АС, при этом расходы по эвакуации возлагаются на виновное лицо.

◆ Самостоятельный доступ пользователя на АС осуществляется исключительно с использованием устройств доступа (допускается пропуск на территорию АС по предъявлению пользователем документа, удостоверяющего его личность (паспорт, водительское удостоверение).

◆ Сотрудники скорой медицинской помощи, правоохранительных органов, МЧС, аварийных служб и их транспорт, допускаются на АС беспрепятственно, при предъявлении служебного удостоверения

Пользователь обязан:

- для внесения в электронную базу данных пользователей АС и оформлению устройства доступа, предоставить в УК: копию договора (приобретения автостояночной площадки, аренды, и др.), доверенность на право пользования, паспортные данные, сведений о ТС (марка и государственный регистрационный номер) и контактный номер телефона для связи в любое время;

- своевременно информировать УК о смене транспортного средства;

- не создавать препятствий для проезда и парковки ТС других пользователей;

- выполнять требования (предписания) административного и сервисного персонала АС, касающиеся исполнения настоящих Правил;

- своевременно производить оплату содержания АС;

- обеспечивать сохранность устройства доступа, а в случае его утраты незамедлительно поставить в известность УК. Пользователь несет все потенциальные риски наступления негативных последствий, связанных с добровольной передачей принадлежащего ему устройства доступа третьим лицам;

- соблюдать очередность движения по территории АС, при въезде/выезде. Преимуществом проезда пользуются ТС, следующие на выезд;

- управлять ТС в соответствии с требованиями ПДД, имеющихся на АС информационных указателей и световой индикации;

- соблюдать чистоту и порядок на территории АС, не допускать повреждения оборудования и имущества АС и пользователей.

- в случае возникновения задымления или пожара, а также ситуаций, которые могут повлиять на безопасность пользования АС или вызвать причинение ущерба конструктивным элементам и оборудованию АС и/или имуществу пользователей, незамедлительно известить об этом администрацию АС;

- при нахождении на территории АС держать малолетних детей за руку, не оставлять их без присмотра;

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1

- при перемещении по территории АС с домашними животными, принять все меры для исключения возможности нанесения ими вреда другим пользователям, общему имуществу, имуществу третьих лиц и загрязнения территории АС (владельцы животных обязаны убирать за ними экскременты);
- в зимний период, при въезде в паркинг очищать ТС и арки колес от снега и наледи.

На территории АС запрещается:

- стоянка автомобилей, предназначенных для перевозки горюче-смазочных материалов, взрывчатых, ядовитых, инфицирующих и радиоактивных веществ, а также автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе;
- стоянка неисправного автотранспорта;
- стоянка автомобилей с работающим двигателем;
- стоянка ТС вне зоны автостояночной площадки, в т. ч. на проезжей части, перед эвакуационными выходами, проездами и т. д.;
- складировать канистры, автопокрышки, бумагу, газовые баллоны, отходы дерева, игрушки, другие огнеопасные (легковоспламеняющиеся) материалы и вещества;
- курить, употреблять спиртные напитки и наркотические вещества;
- осуществлять мойку автомобилей;
- выполнять ремонт ТС, заправлять и сливать топливо, подзаряжать аккумуляторную батарею на автомобиле, осуществлять замену колес;
- проникать в служебные и технологические помещения;
- двигаться под закрывающиеся ворота (шлагбаум), либо на запретительный красный сигнал светофора, в т. ч. препятствовать закрыванию ворот;
- въезд/выезд по одному устройству доступа одновременно двух и более транспортных средств («на хвосте» движущегося впереди транспортного средства);
- использовать помещения и оборудование АС не по назначению, загромождать проходы и пути эвакуации для пользователей, складировать и выбрасывать мусор вне специально отведенных мест;
- выгул собак;
- перемещение на велосипедах, самокатах, роликах, скейтбордах и т. п.;
- аудио-прослушивание с применением громкоговорителей, использование музыкальных инструментов;
- самоуправные действия, связанные с вмешательством в работу инженерных систем и специального оборудования, используемого на АС (подключение к коммуникациям, переключение приборов управления, тумблеров, кнопок и т. п.);
- самовольно вносить изменения в конструктивные элементы АС (проводить любые виды работ, перепланировку помещений, устанавливать ящики для хранения, демонтировать отбойники колес, корректировать и затирать разграничительные линии разметки и т. п.);
- самостоятельно подключаться к источникам электроэнергии, пользоваться электронагревательными приборами с открытой спиралью;
- пользоваться открытым огнем, пиротехническими устройствами (свечи, петарды и т. п.);
- использовать въездные ворота АС для пешего прохода;
- требовать от административного и сервисного персонала выполнения действий, противоречащих их функциям по предоставлению услуг и выполнению работ на АС;
- прикасаться к чужим ТС, а также препятствовать их проезду по АС;
- наступать (наезжать) на переносимые электрические кабели, лежащие на полу в период выполнения сервисного обслуживания;
- нарушать установленный план расстановки ТС.

9. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ.

Собственники квартир и нежилых помещений должны обеспечивать соблюдение установленных санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и нежилые, подсобные помещения, балконы, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1

- производить чистку одежды, ковров и т. п. в отведенных для этого местах;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире.

Общие рекомендации:

- металлические ограждения балконов через 3-5 лет следует окрашивать масляной краской с предварительной очисткой от ржавчины;
- если на балконах посажены цветы, то 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 их слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;
- содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. **Содержание на балконах животных, птиц и пчел запрещается;**
- граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения;
- **парковка автотранспорта на газонах и тротуарах запрещена.**

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- размещать на лоджиях и балконах тяжелые предметы, а также загромождать их предметами домашнего обихода (мебелью, тарой и т. п.);
- хранить в квартирах, помещениях и местах общего пользования вещества, и предметы, загрязняющие воздух.
- курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- **в первые два года эксплуатации располагать мебель вплотную к торцевым наружным стенам (это необходимо для обеспечения достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен)** (Требование правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170);
- на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- самостоятельное строительство мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудование балконов и лоджий;
- изменение наружного цвета пластиковых окон, установленного в проекте дома во время строительства, при их замене ремонте и замене;
- крепление к стенам здания различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей, флажков и других устройств, установка кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения;
- выполнение в квартире работ или совершение других действий, приводящих к порче жилых помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в других квартирах.

Действия и ответственность за нарушение тишины и покоя в ночное время.

К таким действиям относятся нарушения, подпадающие под определение административных правонарушений, а именно:

- а) использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, в том числе установленных на транспортных средствах и временных объектах;
- б) крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах;
- в) использование пиротехнических средств (петард, ракетниц и других);
- д) производство ремонтных, разгрузочно-погрузочных работ/строительных работ;
- ж) совершение иных действий.

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

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1
К защищаемым от нарушений тишины и покоя в ночное время относится период с 22.00 до 8.00 часов);

К таким помещениям и территориям относятся:

- квартиры жилых домов;
- подъезды, кабины лифтов, лестничные клетки и другие места общего пользования жилых домов;
- придомовые территории.

10. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.

Жилой дом, как 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, направленных на обеспечение пожарной безопасности.

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. При наличии одного эвакуационного выхода с этажа из квартир, расположенных на высоте более 15 м, без устройства из квартир аварийных выходов, ограждающие строительные конструкции, указанных квартир, выполнены с пределом огнестойкости не менее EI 60 и классом пожарной опасности К0, входы в указанные квартиры заполнены противопожарными дверьми 2-го типа в дымогазонепроницаемом исполнении. Дополнительно применены противопожарные муфты в местах прохода полипропиленовых стояков через междуэтажные перекрытия под потолком. На балконах в нижней части витражных конструкций установлены закаленные стекла, повышающие безопасность.

♦ **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 12 этажей имеются противопожарный водопровод с пожарными кранами, расположенными в пожарных шкафах в общеквартирных коридорах каждого этажа, в каждой квартире предусмотрен на подводке холодного водопровода штуцер диаметром 19 мм с краном для присоединения шланга, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения.

♦ **Индивидуальных спасательных средств.** Такими средствами обеспечиваются все квартиры в многоэтажном доме начиная с 12 этажа. Для их применения в каждой квартире на балконах или лоджиях в перекрытиях устанавливаются крюки для применения средств самоспасения.

♦ **Систем автоматического удаления дыма (противодымная защита).** Жилые здания высотой более 28 метров оборудуются системой противодымной вентиляции. Для удаления продуктов горения и термического разложения, используются устройства и средства механической и естественной вытяжной противодымной вентиляции, установленные в общеквартирном коридоре на каждом этаже в вытяжной шахте под потолком. 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. Для включения системы противодымной защиты предусмотрены ручные пожарные извещатели ИПР, установленные в пожарных шкафах и на путях эвакуации в общеквартирных коридорах. Пользоваться ручными пожарными извещателями ИПР следует только в случаях пожарной опасности (для удаления дыма из поэтажных коридоров). Автоматически, при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в квартирах, межквартирных коридорах или воспользовавшись дистанционно ИПР в пожарных шкафах, срабатывает система

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1

противопожарной защиты: открываются клапаны на этажах (где произошел пожар) и включаются вентиляторы (работа которых сопровождается шумом) для удаления дыма и создания подпора воздуха в шахты лифтов.

♦ **Система обнаружения пожара.** Жилые здания высотой более 28 метров оборудуются системой автоматической пожарной сигнализации. Квартира подключена к системе автоматической противопожарной защиты (АППЗ) с пультом управления, находящимся в диспетчерской.

В коридорах квартир установлены тепловые или дымовые пожарные извещатели ИП, включенные в общий шлейф пожарной сигнализации, которые предназначены для обнаружения очагов возгораний, сопровождающихся выделением тепла.

При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации, сигнал передается на диспетчерский пульт, находящийся в помещении диспетчерской.

Также предусмотрено оповещение о пожаре с использованием звуковых оповещателей и световых указателей-табло «Выход», установленных на путях эвакуации на лестничных клетках.

При поступлении сигнала о пожаре с прибора пожарной сигнализации предусмотрено опускание лифтов на 1-ый этаж и их отключение. Разрешена работа только противопожарных лифтов.

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ: *Снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, т. к. нарушается ее целостность, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности.* В случае необходимости проведения косметических ремонтных работ, обращайтесь в диспетчерскую службу для временного демонтажа противопожарных датчиков без обрыва существующего шлейфа пожарной сигнализации.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования. Повышающим безопасностью при пожаре является аварийный выход на лоджию или балкон в квартирах;
- отделка лоджий и балконов изнутри сгораемыми материалами и загромождение их сгораемыми предметами.

ВНИМАНИЕ: *В случае игнорирования обязательных правил эксплуатации системы АППЗ в вашей квартире и самовольного удаления пожарных датчиков, собственник квартиры несет полную ответственность за причинение вреда своему имуществу и имуществу третьих лиц в случае возникновения чрезвычайной ситуации.*

Особенности поведения жильцов при пожаре в зданиях повышенной этажности.

Каждый жилец должен:

- следить за наличием и исправностью уплотняющих прокладок в притворах квартирных входных дверей;
- не закрывать на замки и запоры двери коридоров, в которых расположены пожарные краны;
- не заменять на балконах и лоджиях межквартирные легкие перегородки на капитальные.

При обнаружении каких-либо неисправностей средств (систем) противопожарной защиты немедленно сообщите об этом в диспетчерский пункт!

В случае пожара или появления дыма необходимо:

- **НЕМЕДЛЕННО** сообщить в пожарную охрану по телефону 01;
- до прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;
- сообщить о пожаре соседям по лестничной площадке;
- приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

Для тушения возгорания необходимо:

- проложить от пожарного крана к очагу возгорания рукавную линию с пожарным стволом;
- открыть пожарный кран, нажать кнопку дистанционного пуска и направить струю воды в зону горения.

При задымлении здания необходимо:

- позвонить в пожарную охрану;

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1

- если позволяет концентрация дыма, покинуть квартиру по незадымляемой лестничной клетке;
- при невозможности покинуть квартиру – закрыться в квартире, заложить щели в дверях влажными тряпками;
- в случае поступления дыма в квартиру – выйти на балкон (лоджию), плотно прикрыв за собой балконную дверь;
- ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.

При пожаре на балконе (лоджии) необходимо:

- позвонить в пожарную охрану;
- тушить возгорание любыми подручными средствами, т. к. огонь в подобных случаях быстро распространяется в квартиры верхних этажей;
- если справиться с возгоранием не удалось, закрыть балконную дверь и покинуть квартиру.

При пожаре в кабине лифта необходимо:

- при первых признаках загорания или задымлении в кабине или шахте лифта немедленно сообщите диспетчеру, нажав кнопку «Вызов» в кабине;
- если лифт движется, не останавливайте его сами, дождитесь остановки;

ВНИМАНИЕ! При использовании противопожарного водопровода необходимо предварительно отключить электрооборудование.

Меры профилактики пожаробезопасности.

Необходимо постоянно следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией;
- завязывать провода в узлы, соединять их скрутками, клеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки;
- одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, утюгов, электрочайников и т. п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройников, в этом случае возможна перегрузка электропроводки и замыкание;
- соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио и телеантеннами;
- накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами;
- использовать самодельные электронагревательные приборы;
- оставлять включенные нагревательные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные: электрочайники, кипятильники, паяльники, электроплитки и т. п.

Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы и электротехнику в отсутствие взрослых. Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками. Нагревательные приборы до включения должны быть установлены на негорючих подставках.

Ставьте бытовые приборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон. Несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника. Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра. **Уходя из дома, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», т. к. этот режим не является пожаробезопасным, нужно полностью отключить его из розетки.**

Признаки неисправности электропроводки:

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

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1

Причинами возникновения пожаров в жилых помещениях являются:

- шалости детей с огнем;
- неосторожность и беспечность при курении;
- хранение в квартире большого количества легковоспламеняющихся и горючих веществ;
- сушка белья вблизи электронагревательных приборов;
- отопление замерзших труб открытым огнем;
- зажигание свечей, бенгальских огней, фейерверков вблизи новогодних елок, занавесок и других быстроспламеняющихся предметов;
- включение в одну розетку такого количества электроприборов, которые перегружают сеть;
- загромождение лестничных площадок, проходов, чердаков, подвалов, балконов (лоджий) различными вещами и предметами.

Как действовать, если Вы услышали сигнал тревоги:

- отвлекитесь от Вашего занятия;
- закройте двери (в том числе, межкомнатные и дверцы шкафов), окна и водопроводные краны, форточки и вентиляцию;
- выключите свет и электроприборы;
- слушайте информацию, поступающую по радио, СМС- сообщения и следуйте указаниям.

11. ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ.

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

Требования по гарантии могут быть предъявлены в пределах гарантийного срока, установленного законодательством о долевом строительстве.

Основные виды работ, выполняемые в рамках гарантийного ремонта:

- ◆ заделка видимых трещин в несущих и ограждающих конструкциях квартиры, помещения;
- ◆ регулировка хода окон и дверей один раз в течении первого года эксплуатации (в случае отсутствия нарушений правил эксплуатации);
- ◆ ремонт облицовки и отделки стен, полов: трещины, дефекты швов, вздутие покрытий;
- ◆ устранение недостатков/скрытых дефектов стен и полов;
- ◆ устранение недостатков/скрытых дефектов монтажа систем электроснабжения, водо- и теплоснабжения, отопления, телефонизации и иных систем, а также предусмотренного проектом оборудования;
- ◆ устранение брака технологического и инженерного оборудования в течении гарантийного срока;
- ◆ устранение иных недостатков/дефектов, которые возникли не в связи с действиями/бездействиями собственника или третьих лиц, и не являющихся следствием нормального износа.

Порядок организации и проведения гарантийного обслуживания:

1. По выявленным дефектам (недостаткам) жильцы подают заявку в Управляющую компанию или напрямую Застройщику (в канцелярию), сохраняя у себя сведения по ее дате и номеру регистрации.
2. Служба эксплуатации Управляющей компании производит в согласованное время осмотр выявленных недостатков с последующим составлением Акта первичного осмотра.
3. По вопросам текущего ремонта Заявка выполняется соответствующими техническими специалистами Управляющей компании в соответствии с порядком, указанным на сайте Управляющей компании.
4. В случаях, когда определяется, что дефект (недостаток), указанный в заявке не является эксплуатационным, Заявка с приложенным к ней Актом первичного осмотра, передается Управляющей компанией Застройщику.

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1

5. После устранения выявленных недостатков (дефектов) Застройщик (Гарантийная служба) подписывает с заявителем Акт выполненных работ, который составляется в двух экземплярах (один экземпляр Акта остается у Застройщика, другой – у заявителя), после чего заявка считается выполненной.

6. После окончания гарантийного срока, обнаруженные дефекты (недостатки), деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости, как отдельных конструкций, так и всего здания, должны быть устранены Управляющей компанией в сроки, указанные в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств соответствующих статей бюджета жилого дома.

Недостатки, по которым Застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту и обслуживанию:

- ◆ дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные в акте осмотра при приемке квартиры/помещения (царапины, трещины, сколы и др.);

- ◆ повреждения или дефекты, которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения) или ее частей;

- ◆ собственником помещения нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации квартиры (помещения);

- ◆ повреждения или дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным собственником или привлеченными им третьими лицами;

- ◆ выявленные дефекты/недостатки в материалах, приобретенных собственником квартиры/помещения (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);

- ◆ износ уплотнителей, в т. ч. сантехнических приборов и оборудования;

- ◆ повреждения или преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного обращения с оборудованием, выполнением сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока собственником или третьими лицами;

- ◆ собственником не проводились (проводились некачественно) сервисные работы необходимые для нормального функционирования оборудования;

- ◆ собственником не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание помещений;

- ◆ недостатки/дефекты возникли вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (заклеивание вентиляционной решетки, не проводилось периодическое проветривание помещений и т. п.);

- ◆ собственником или привлеченными им третьим лицами выполнена самовольная перепланировка или переустройство помещений;

- ◆ необоснованное завышение требований к качеству.

12. ВАША УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ.

Ваш дом обслуживает АО «Сервис-Недвижимость» – управляющая организация, с 2007 года осуществляющая деятельность по управлению и эксплуатации зданий и сооружений жилого и коммерческого назначения.

Своим главным преимуществом компания «Сервис-Недвижимость» считает квалифицированные кадры, имеющие большой опыт работы в области эксплуатации недвижимости. В штате компании работают опытные сотрудники по различным направлениям, которые обеспечивают качественное и своевременное предоставление услуг для жителей и бесперебойное обслуживание сложных инженерных систем, конструктива здания и благоустроенной территории. Большинство сотрудников, как руководящего звена, так и рядовых специалистов, работает в сфере жилищно-коммунального хозяйства более 10 лет.

На сегодняшний день специалисты компании обслуживают 124 многоквартирных дома общей площадью свыше 5,5 млн квадратных метров.

Опираясь на собственный положительный опыт управления многоквартирными домами, а также всестороннее изучение рынка эксплуатирующих организаций Санкт-Петербурга,

Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1
компания «Сервис-Недвижимость» выработала собственные принципы успешной работы. В основе их лежат прогрессивные методы управления, забота о комфорте клиента, широкий спектр оказываемых услуг.

Служба управления и эксплуатации Управляющей компании.

Для управления и контроля технического состояния Вашего жилого дома в управляющей компании создана служба управления и эксплуатации ЖК.

Сотрудники службы управления и эксплуатации контролируют работу инженерного оборудования, следят за уборкой в парадных и на придомовой территории, контролируют подрядные организации, осуществляющие обслуживание общедомового имущества, ведут личный прием жителей и мн. др.

ВНИМАНИЕ: Прием заявок осуществляется круглосуточно по телефону +7 (812) 671-01-74, +7 (812) 389-60-10, в личном кабинете cab.uksp.ru или в мобильном приложении «Мой Дом Эталон».

Информирование собственников жилья.

Собственники жилья получают от Управляющей компании следующую информацию:

- ◆ перечень исполнителей по отдельным видам услуг, в котором указывается Управляющая организация (компания), предприятия водо-, тепло-, энергоснабжения и другие организации обслуживающие жилой дом, с указанием их адресов и номеров телефонов;
- ◆ номера телефонов и адреса аварийно-восстановительной службы жилищного хозяйства и аварийно-диспетчерских служб коммунальных и специализированных предприятий;
- ◆ номер телефона и адрес Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга;
- ◆ полное наименование, режим работы всех своих подразделений, служб и отделов, их адреса и номера телефонов;
- ◆ перечень обязательных жилищных и коммунальных услуг (ЖКУ), предоставляемых Исполнителем работ и услуг в счет установленной ежемесячной оплаты ЖКУ;
- ◆ порядок и условия выполнения дополнительных работ и услуг по заказам собственников и за счет их оплаты;
- ◆ установленные стандарты и (или) нормативы предоставления ЖКУ, имеющие в своем составе предельные сроки устранения аварий и неисправностей, периодичность оказания различных видов работ и услуг;
- ◆ размеры цен и тарифов, установленных для населения по каждому виду ЖКУ, порядок и форму (образец) их оплаты.

Состав работ и услуг, предоставляемых АО «Сервис-Недвижимость».

Услуги по эксплуатации зданий:

- услуги по эксплуатационному обслуживанию, диагностике технического состояния, техническому обслуживанию, текущему ремонту несущих и ограждающих строительных конструкций, фасадов, кровель;
- содержание и текущий ремонт общего имущества;
- ремонт и эксплуатация лифтов;
- услуги по внутридомовому освещению мест общего пользования, освещению фасада (художественная подсветка), освещению территории земельного участка;
- ремонт и обслуживание внутридомовых инженерных систем электроснабжения;
- ремонт и обслуживание внутридомовых инженерных систем центрального отопления;
- ремонт и обслуживание внутридомовых инженерных систем водоснабжения.

Жилищные услуги:

- подготовка твердых коммунальных отходов к вывозу;
- уборка мест общего пользования и придомовой территории в границах земельного участка, относящегося к дому;
- содержание и уход за зелеными насаждениями на придомовой территории;
- выполнение дополнительных услуг в соответствии с решением общего собрания собственников.

*Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме (здании), Санкт-Петербург, Чудовская ул., д. 14, корп. 1, стр. 1
Дополнительные полезные услуги:*

- отделка под ключ и отдельные виды ремонтных работ;
- меблировка квартиры;
- сантехнические и электротехнические работы
- согласование, установка и обслуживание кондиционеров;
- замена остекления;
- выполнение и согласование проектов перепланировок и переустройств;
- уборка квартиры;
- страхование недвижимости
- и другие полезные услуги, с которыми можно ознакомиться в мобильном приложении «Мой Дом Эталон».

Недостатки, по которым застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту и обслуживанию:

- ◆ дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные в акте осмотра при приемке квартиры/помещения (царапины, трещины, сколы и др.);
- ◆ повреждения или дефекты, которые возникли в ходе нормального износа квартиры (помещения) или ее частей;
- ◆ собственником помещения нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации квартиры (помещения);
- ◆ повреждения или дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартиры (помещения), проведенным собственником или привлеченными им третьими лицами;
- ◆ выявленные дефекты/недостатки в материалах, приобретенных собственником квартиры/помещения (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- ◆ износ уплотнителей, в т. ч. сантехнических приборов и оборудования;
- ◆ повреждения или преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного обращения с оборудованием, выполнением сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока собственником или третьими лицами;
- ◆ собственником не проводились (проводились некачественно) сервисные работы необходимые для нормального функционирования оборудования;
- ◆ собственником не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание помещений;
- ◆ недостатки/дефекты возникли вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (заклеивание вентиляционной решетки, не проводилось периодическое проветривание помещений и т. п.);
- ◆ собственником или привлеченными им третьим лицами выполнена самовольная перепланировка или переустройство помещений;
- ◆ необоснованное завышение требований к качеству.

С подробной информацией о предоставлении услуг УК можно ознакомиться на официальном сайте - <http://www.uksn.ru>

Адрес электронной почты – uksn@etalongroup.com

Телефон центрального офиса управляющей компании АО «Сервис-Недвижимость» - +7 (812) 348-34-59

Круглосуточная диспетчерская служба – +7 (812) 671-01-74, +7 (812) 389-60-10

Телефоны аварийной службы, паспортной службы, службы управления и эксплуатации размещаются на информационных стендах.

Контакты постпродажного обслуживания:

Телефон контактного центра +7 (495) 378-88-24

Сайт https://etalongroup.ru/pages/for_clients_spb/

Адрес электронной почты - RC_OPO@etalongroup.com

ЭКСТРЕННЫЕ ТЕЛЕФОНЫ

Пожарная охрана – 01

Единый телефон службы спасения – 112

Полиция - 02

Скорая помощь – 03

Аварийная «ПетербургГаз» - 04

ГО ЧС Санкт-Петербурга – +7 (812) 316-93-48

Служба экстренной психологической помощи МЧС +7 (499) 216-50-50

Аварийно-диспетчерские службы:

- Повреждения освещения на уличных электросетях - +7 (812) 312-95-94
- Повреждения водопроводной уличной сети (холодная вода) - +7 (812) 305-09-09
- Повреждения водопроводной уличной сети (горячая вода) - +7 (812) 315-13-13
 - Информационный центр ГУП «ТЭК СПб» - +7 (812) 334-30-80
 - Горячая линия ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» - +7 (812) 305-09-09
 - Диспетчерская служба «ПетербургГаз» - +7 (812) 335-44-27
- Аварийная служба по ремонту электроплит - +7 (812) 331-19-50 (с 09.30 до 16.30)
 - Вскрытие замков и дверей - +7 (812) 233-98-21 (круглосуточно)
- Поиск, обнаружение и организация уничтожения взрывоопасных предметов
+7 (812) 316-72-85, +7 (812) 235-30-32, +7 (812) 235-62-19