

## **ЖК «Ветер перемен»**

**Инструкция по эксплуатации объекта долевого  
строительства (квартир и нежилых помещений) в  
многоквартирном жилом доме № 2**

**по адресу:**

*Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район,  
Виллозское городское поселение,  
п. Новогорелово,  
улица Современников, дом 3*

Ленинградская область

01 декабря 2017 года.

Оглавление	
1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ .....	3
2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	4
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТАХ ДОМА.....	5
4. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ В ДОМЕ .....	6
5. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА.....	7
5.1. Лифты.....	9
5.2 Фасады .....	11
5.3 Металлопластиковые окна ПВХ .....	12
5.4 Лоджии (балконы) .....	15
5.5 Двери.....	16
5.6 Инструкция по эксплуатации систем вентиляции и противодымной защиты	
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР .....	17
6.1 Электроосвещение и электрооборудование .....	17
6.2. Слаботочные системы .....	19
6.3 Центральное отопление.....	19
6.4 Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование.....	20
6.5 Сбор и вывоз мусора.....	22
7. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ .....	22
8. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.....	23
9. ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ .....	27
10. ВАША УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ.....	29
11. ЭКСТРЕННЫЕ ТЕЛЕФОНЫ .....	31

## 1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

<b>Наименование застройщика:</b>	ООО «Интер-Альянс»
<b>Адрес местонахождения:</b>	198323, Ленинградская область, Ломоносовский район, Производственная зоны «Горелово», Волхонское шоссе, д. 11
<b>Режим работы</b>	Понедельник-пятница с 09.00 до 17.00, суббота, воскресенье – выходные дни
<b>Телефон, факс, электронная почта</b>	тел: +7 (812) 635 88 11 <a href="mailto:info_vp2018@mail.ru">info_vp2018@mail.ru</a> <a href="http://www.veter-peremen.ru">www.veter-peremen.ru</a>
<b>Сведения о государственной регистрации</b>	зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Выборгскому району Ленинградской области 11.07.2007 года за основным государственным регистрационным номером 1077847491182
<b>Информация о постановке на учет в налоговом органе</b>	ИНН 7805434451, КПП 472501001. Поставлено на учет в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации 14.01.2013 г. в налоговом органе по месту нахождения: Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 8 по Ленинградской области
<b>Информация о лицензируемой деятельности</b>	Деятельность не подлежит лицензированию.

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства (квартир и нежилых помещений) в многоквартирном жилом доме разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данное руководство содержит необходимые данные 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 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, 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, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

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

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.

**Обращаем Ваше внимание, что** 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 российской электросетевой компанией, снабжающей потребителей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области «Ленэнерго», архитекторами дома, согласие соседей на перепланировку.

Разрешение на перепланировку для выполнения строительно-отделочных работ действует один год. После выполнения работ, объект должен быть предъявлен МВК для получения Акта приемочной комиссии и оформления нового Паспорта на квартиру.

**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.

**ВНИМАНИЕ!** 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.

**ВНИМАНИЕ!** 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 КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТАХ ДОМА**

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

Несущими конструкциями многоквартирного жилого дома являются монолитные железобетонные плиты.

- железобетонные фундаменты (ростверки) – комбинированные (ленточные и плитные) монолитные железобетонные на сваях из бетона, армированные арматурой. Марка и класс используемых материалов определены проектом;

- стены внутренние и наружные, лестнично-лифтовой узел, колонны, балки, пилоны – монолитные железобетонные из бетона.

- плиты перекрытий – монолитные железобетонные, безбалочные из бетона, армированные арматурой.

Кровля – рулонная по пирогу с внутренним водостоком.

Балконы в квартирах остекленные.

Внутренние стены и перегородки, перегородки санузлов – блоки газобетонные.

#### **Запрещается:**

- Перенос любых дверных и оконных проемов без согласования соответствующих органов;

- Перенос технических отверстий, электрических коробок и кабель каналов без согласования соответствующих органов;

- Заглублять и переносить квартирные электрощиты;

- Любые штробления и вырезы в стенах, только по согласованию соответствующих органов;

- Перегружать элементы лестничной клетки ЛМ, ЛП более чем 300 кг/м<sup>2</sup>;

- Не допускается использование химических агрессивных веществ, способных нарушить целостность и свойства ЖБ изделий.

#### 4. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ В ДОМЕ

Время проведения строительно-ремонтных работ, сопровождаемых шумом:

В будние дни – с **09.00** до **19.00** часов (перерыв с **12.00** до **15.00** для отдыха малолетних детей).

**В выходные и общегосударственные праздничные дни шумные работы – запрещены!**

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

Время разгрузки:

- Грузовая машина не более 1,5 часов;
- Легковая машина не более 30 мин.

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

Вывоз строительного мусора с территории Дома производится за счет Собственника жилого или нежилого помещения 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 строго **запрещен**.

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

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

При проведении ремонтно-строительных работ **НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:**

- осуществление действий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий;
- выполнение мероприятий, влияющих на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков и т.п.), изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений;
- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации;
- использование пассажирских лифтов для транспортировки материалов и строительного мусора, отходов;
- загромождение и загрязнение материалами и строительным мусором мест общего пользования;

- сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;

- установка наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции в местах, не согласованных с Управляющей компанией;

- использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;

- изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры;

- закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей;

- демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации;

- проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения.

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

## 5. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ ДОМА

**К общему имуществу в Доме относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме**, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в 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 (далее – Общее имущество Дома).

Собственники пользуются общим имуществом Дома в порядке и в пределах, установленных действующим законодательством, а также настоящими Правилами.

Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя текущий и капитальный ремонты общего имущества.

**Текущий ремонт** общего имущества жилого дома – 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.

Собственник квартиры (помещения) в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, 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, обслуживающими 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 всех собственников помещений этого дома по истечении гарантийных обязательств застройщика.

Проживающие 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.

**Запрещается** захламлять, складировать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования, на путях эвакуации, на чердаке и техническом этаже Дома.

**Запрещается** 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 Проживающим в местах общего пользования.

**Запрещается** самовольно вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах.

**Запрещается** писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях элементов общего имущества Дома.

Весь мусор и отходы должны сбрасываться в соответствующие контейнеры для сбора отходов. **Категорически запрещается** оставлять мусор и отходы в других местах.

**Запрещается** выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию. ***Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования сантехнического и прочего оборудования, производятся за счет Собственника, по вине которого (или привлеченным им лиц) произошло это повреждение. В случае засорения стояка и (или) лежака канализации, работа по его очистке производится за счет средств Собственников, в пользовании которых находится этот стояк.***

**Запрещается** закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкоъемные конструкции, резервные люки.

**Запрещаются мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома:**

- Устройство балконов, козырьков, эркеров, мансардных помещений;
- Превращение в эркеры существующих 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.

**Запрещается** изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений; фасадов и другие мероприятия, влияющие на архитектурный облик Дома.

**Запрещается** производить в отношении общего имущества Дома какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества Дома без соответствующего утверждения такой реконструкции с Управляющей компанией и получением всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти.

**При нарушении Собственниками или другими Проживающими настоящих Правил, за счет виновных лиц производится приведение общего имущества, его элементов в первоначальное состояние, проводятся восстановительные работы, кроме того, виновные могут быть привлечены к административной ответственности.**

## 5.1. Лифты

**Лифт пассажирский** и 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 фирмы UNIT.

### **Вызов с посадочной площадки**

(а) Если кабина находится в состоянии ожидания на этаже пассажира, то пассажир может прямо нажать кнопку вызова, и индикаторная лампа кнопки горит, двери лифта автоматически открываются для отклика на данный вызов.

(b) Если кабина находится в состоянии ожидания на другом этаже, то после нажатия пассажиром на кнопку вызова лифт незамедлительно движется до этажа с вызовом для отклика на вызов пассажиром.

(с) Когда кабина лифта движется вверх, то лифт откликается по очереди на вызовы вверх с посадочных площадок; Когда кабина лифта движется вниз, то лифт откликается по очереди на вызовы вниз с посадочных площадок;

(d) Когда кабина лифта движется до остановки зарегистрированного последнего вызова, кабина лифта будет изменять направление движения и откликаться на вызовы другого направления.

(е) Если лифты работают в режиме группового управления, то отклик кабин лифтов на вызовы определяется системой управления, система вычисляет время и форму отклика каждого лифта в целях в кратчайшее время отклика на вызов пассажиром.

### **Приказ в кабине**

(а) В кабине пассажиру следует нажать кнопку своего нужного этажа.

(b) По направлению движения лифт откликается по очереди вызовы в кабине.

Когда кабина лифта движется до этажа последнего вызова в кабине, она останавливается на этом этаже и закрывает двери и вступает в состояние ожидания.

### **Защита двери**

(а) Вход в кабину оборудован защитной системой светового экрана, которая включает в себя безопасную контактную плиту, световой глаз или ультракрасные лучи. В процессе закрывания двери, когда контактная плита касается препятствия или ультракрасные лучи измеряют препятствие, дверь автоматически открывается.

(b) Если продолжительность открытия двери лифта превышает установленное время, то зуммер в кабине звучит для напоминания пассажиров о том, что нельзя препятствовать закрыванию двери.

(с) Когда лифт движется до какого-нибудь этажа и дает приказ открывания двери, но дверь не может открыться до нужного положения в течение установленного времени, то дверь

автоматически закрывается и лифт движется до следующего этажа и дает приказ открывания двери, если дверь тоже не может открыться до нужного положения в течение установленного времени, то дверь автоматически закрывается и лифт продолжает двигаться до следующего этажа и дает приказ открывания двери, таким образом повторяется три раза, если дверь еще не может открыться до нужного положения в течение установленного времени, то лифт прекращает движение и поддерживает дверь в состоянии закрытия и не дает ни какого приказа, на сервере показывается “DTC”.

(d) Когда лифт дает приказ закрывания двери, но дверь не может закрыться до нужного положения в течение установленного времени, то дверь снова открывается, таким образом повторяется 3 раза, если дверь еще не может закрыться до нужного положения, то лифт поддерживает дверь в состоянии открытия и не откликается ни на любой вызов и приказ, на сервере показывается “DTC”.

#### **Беспересадочное движение при полной нагрузке**

(a) На условиях остановки лифта, если лифт обнаружил срабатывание выключателя 80% от номинальной нагрузки, лифт вступает в состояние полной нагрузки, дверь лифта поддерживается в состоянии открытия, когда имеется приказ в кабине, дверь автоматически закрывается и лифт трогается. (b) Когда лифт вступил в состояние полной нагрузки, лифт откликается только на приказ в кабине, а не откликается на вызов с посадочной площадки.

#### **Защита от перегрузки**

Когда лифт обнаружил перегрузку, то зуммер в кабине звучит, и индикаторная лампа перегрузки на панели призывных постов горит, одновременно дверь поддерживается в состоянии открытия, трогание лифта невозможно. **Автоматическое управление освещением и вентилятором в кабине**

Если нет вызова в течение установленного времени, то освещение и вентилятор в кабине выключены автоматически. После регистрации вызова освещение и вентилятор автоматически включены.

Владелец лифта должен обеспечить 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) регистрационного номера; г) номера телефона для связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

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

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

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

#### **ВНИМАНИЕ, 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 размещать грузы на одну сторону купе кабины. Груз необходимо 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.

### **5.2 Фасады**

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.

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.

Собственники должны обеспечивать регулярную очистку остекления, элементов оборудования окон и витрин и их текущий ремонт.

Любые действия собственников, связанные с размещением дополнительного оборудования на фасадах, должны согласовываться с Управляющей компанией.

#### **Основными видами дополнительного оборудования являются:**

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

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 антенн не допускается:

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

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.

Фасад Вашего дома находится на гарантии застройщика и самовольное размещение дополнительного оборудования на нем влечет к прекращению данной гарантии.

### 5.3.Металлопластиковые окна ПВХ

В Доме установлены оконные блоки из ПВХ профилей произведенные компанией ООО «Центр Светопрозрачных Металлопластиковых Технологий «Уиндорс»(WinDoors). Гарантийное обслуживание их проводится в соответствии с условиями, указанными в инструкции по эксплуатации окон из ПВХ. Оконные конструкции, произведенные из поливинилхлоридного (ПВХ) профиля, полностью соответствуют **ГОСТ 30674-99, ГОСТ 23166-99** и прошли необходимую сертификацию.

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 эксплуатацией, а именно:

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

**Оконные и балконные блоки выполнены из металлопластиковых трех-камерных профилей с однокамерным (двухкамерным) стеклопакетом с энергосберегающим стеклом.**

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

1) Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (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 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (**откидной режим**).

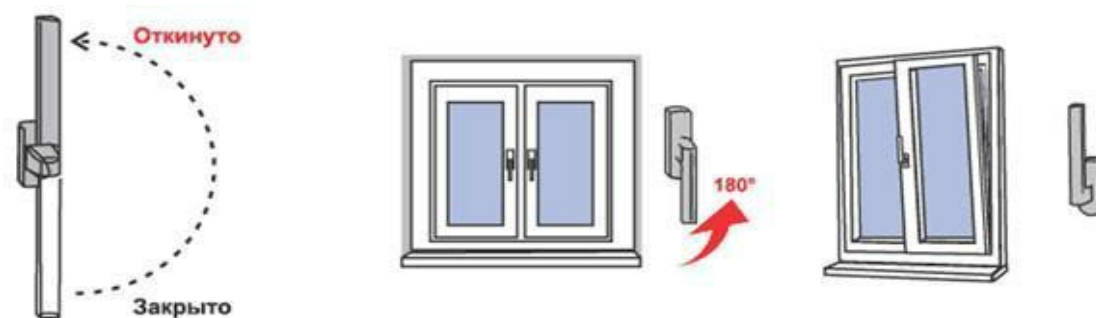


Рис. 2

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

4) Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. 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 до 10 мм. и регулируется небольшим поворотом ручки (**щелевой режим**).



Рис. 3

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

**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 стекла и рамы.

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

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

#### **Рекомендации по эксплуатации:**

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

- осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей **(регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и 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 пластика, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;
- с целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше «нуля» следующие режимы открывания: **сплошной, откидной или щелевой**, а при температуре наружного воздуха ниже «нуля» разрешен для постоянного использования только **режим щелевого открывания** и для кратковременного – **режим сплошного открывания**);
- в каждом пластиковом окне предусмотрены **водоотводящие каналы** для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.

#### **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;

◆ не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора;

◆ не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;

- ◆ не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков до истечения их гарантийных сроков;
- ◆ не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;
- ◆ не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы.

**Категорически запрещается** ставить на подоконники окон, выходящих на солнечные стороны, хрустальные вазы, зеркала и предметы во избежание появления трещин на стеклопакетах (явление термошока) !!!!

#### **Перечень наиболее часто встречающихся неисправностей, их причины и способы устранения**

<b>Неисправность</b>	<b>Возможные причины</b>	<b>Рекомендации по устранению</b>
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 режим
	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.

#### **5.4 Балконы**

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

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

**ВНИМАНИЕ! Запрещается:**

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

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

## **5.5 Двери**

Двери в квартиру представляют собой двухлистовую конструкцию из сложного стального профиля толщиной 1,5мм. с внутренними ребрами жесткости. Для противопожарных и технических дверей используется холоднокатаная листовая сталь (наружное и внутреннее) часть полотна. Металлическая дверь имеет большую массу (до 100 кг).

### **Правила эксплуатации металлических дверей**

Для обеспечения безотказного функционирования металлической двери в целом и работы ее замков и запорных механизмов, необходимо соблюдать приведенные ниже правила эксплуатации:

1. Соблюдайте личную безопасность при эксплуатации двери.
2. Не закрывайте дверь при выдвинутых ригелях замка.
3. Не допускайте принудительного усилия на доводчики при закрытии (при наличии).
4. Не препятствуйте закрытию двери. При растяжении и удержании внутренних пружин доводчика более положенного времени приводит к его поломке.
5. Металлическая дверь имеет большую массу (до 150 кг), приложение большой силы при закрывании двери может вызывать ударную нагрузку на косяк и защелку и привести к встряске и смещению деталей замка, что может вывести из строя замок в целом либо механизм защелки. Поэтому во избежание больших динамических нагрузок на защелку не следует допускать сильного удара двери о косяк. Спокойное и плавное открывание и закрывание гарантирует длительное, без поломок, пользование дверью.
6. Запрещается подвергать порошковое полимерное покрытие и декоративные панели химическому и/или механическому воздействию.

## **5.6 Система вентиляции и противодымной защиты**

Общие данные:

1. Эксплуатация систем обще-обменной вентиляции и противодымной защиты осуществляется подготовленным персоналом в соответствии с требованиями нормативно-технической документации (ГОСТ 12.4.021-75, СанПиН 2.2.4.548-96, СНиП 41-01-2003).
2. Тип системы обще-обменной вентиляции - приточная.
3. Состав системы обще-обменной вентиляции:
  - Вентиляционные приточные установки LITENED 50-25 G1.22-0.37\*30.N
  - Воздуховоды.
  - Огнезащитные клапаны РРК-1К-60-100-0-М-220-Х-Н
4. Состав системы противодымной защиты:
  - 2.1 Система вентиляции дымоудаления:
    - Крышные вентиляторы ВРАН9-071-ДУ-Н-01100/4-У2-1-ПО-0-IE2.
    - Воздуховоды.
    - Клапаны дымоудаления РРК-1D850/400-М220-V-S
  - 2.2 Система вентиляции подпора:
    - Крышные вентиляторы. ВРОК-R-K-D-5-2-Y1



- Воздуховоды.
- Клапаны подпора КЛАД-3-С-700/350-ЭМ220-ВН-ВВ-К

### 5.7. Крепление подвесной мебели и оборудования к перегородкам из камня Полигран-80

Для крепления подвесной мебели и оборудования к перегородкам из камня Полигран-80 необходимо использовать специальные анкеры для легких бетонных и газобетонных блоков или химические анкеры.

Технология установки химического анкера в пустотелых материалах:

1. Просверлить перфоратором отверстие необходимого диаметра и глубины.
2. Вставить в отверстие пластиковую сетчатую гильзу или металлический перфорированный рукав необходимого размера.
3. С помощью пистолета заполнить полностью гильзу или рукав составом.
4. Установить резьбовую шпильку до упора и провернуть несколько раз для равномерного распределения смолы.
5. Выдержать требуемое время (не менее 1 часа) не нагружая шпильку.
6. Установить прикрепляемый материал и завернуть гайку необходимым моментом.

Размеры и параметры установки химического анкера IPH PE в пустотелых материалах

Размер шпильки	Размер гайки под ключ, мм	Диаметр отверстия в прикрепляемом материале, мм	Диаметр отверстия в материале основания, мм	Мин. глубина отверстия, мм	Глубина анкеровки
M8	13	9	16	90	85
M10	17	12	16	90	85
M12	19	14	20	90	85
M16	24	18	20	90	85

Размер анкера подбирать в зависимости от нагрузки.

## 6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ КВАРТИР

### 6.1 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 этажные щиты типа ЩРЭ. В щитах смонтированы вводные автоматические выключатели для защиты на каждую квартиру, кроме того в коридорных щитах установлены квартирные приборы учета.

Необходимо знать, что 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.

**ВНИМАНИЕ!** Монтаж, демонтаж, вскрытие и ремонт счетчика может выполняться нанятым собственником квалифицированным электротехническим персоналом, *опломбирование счетчика, должно выполняться только уполномоченным представителем АО «Петроэлектросбыт».*

**Рекомендации по эксплуатации:** 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;

- ◆ 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 в Петроэлектросбыт с заявлением о поломке счетчика и пригласить инспектора для составления акта.
2. Обратиться в Управляющую компанию для уточнения контактного телефона электромонтажной организации, производившей установку счетчика.
3. Подать заявку в электромонтажную организацию на вызов электрика.
4. 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 заглоблении квартирного щитка.

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

#### **ВНИМАНИЕ:**

- Запрещается одновременно подключать к электросети потребителей с суммарной мощностью выше мощности выделенной на квартиру (*мощность на квартиру определяется в соответствии с проектной документацией*).
- Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.
- Не допускается устраивать штрабы (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.
- Выполнять стационарный электромонтаж неспециалисту запрещается.
- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений.

- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, устанавливать люстры при включенном электропитании в сети.

## 6.2. Слаботочные системы

### Радиофикация:

Ваш дом подключен к городским радиотрансляционным сетям (система проводного вещания – сигнал передается по проводам).

Ввод сети радиофикации выполнен медным кабелем, проложенным в стальной трубе (до стояка).

Вертикальная (стояковая) разводка выполнена кабелем, проложенным в гофротрубе.

Подключение провода к радио розеткам и ограничительным коробкам, установленным в шкафу, выполнено шлейфом безразрывно. Радио розетки установлены в прихожих на высоте 1 м от чистого пола.

### Телевидение:

В Вашем доме предусмотрена система коллективного приема кабельного телевидения. Поставщиком услуги является компания ООО «Нева Линк».

### Домофонная связь:

В Вашем доме планируется установка домофонной связи:

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

Система позволяет осуществлять двухстороннюю связь между жильцом и абонентом-посетителем и разрешать вход в подъезд используя кнопку доступа в квартирном переговорном устройстве;

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

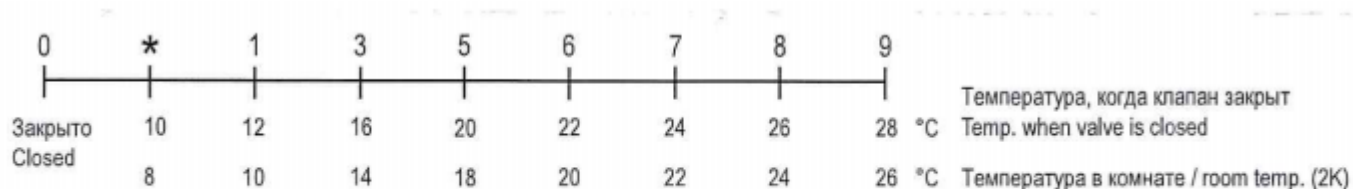
## 6.3 Центральное отопление

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

Теплоноситель от индивидуального теплового пункта до коллекторных узлов на этажах подается по вертикальным стоякам. В коллекторных узлах установлены квартирные (индивидуальные) узлы учета потребляемой тепловой энергии (теплосчетчики). Каждая квартира является отдельным потребителем. Разводящие горизонтальные трубопроводы от распределительных коллекторов к отопительным приборам выполнены трубами из сшитого полиэтилена (PEX-A) фирмы Sanext, проложенные теле стяжки пола в защитной гофротрубе.

В качестве нагревательных приборов применяются стальные панельные радиаторы «PURMO» с нижней подводкой теплоносителя.

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



Клапан закрыт, когда термостат установлен на отметку «0».

При обслуживании/демонтаже, рекомендовано перекрыть клапан

#### **Рекомендации по эксплуатации:**

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

#### **ВНИМАНИЕ:**

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



### **6.4 Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование**

Источник водоснабжения – коммунальный водопровод.

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.

На подводках в каждую квартиру после запорной арматуры и фильтров установлены счетчики расхода холодной и горячей воды. Необходимо знать, что счетчики рассчитаны на определенный период эксплуатации, по истечении которого они должны поверяться специализированной организацией или меняться на новые (см. паспорта).

## Образец заполнения показаний индивидуальных приборов учета

		
Адрес: _____, ДОМ _____ К _____ КВ _____		
ХВС 1 <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="1"/> <input type="text" value="1"/>	ХВС 2 <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/>	Дата: _____ 20____
ГВС 1 <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="5"/>	ГВС 2 <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/>	Подпись _____

Показания записываются на отрывной части квитанции на оплату ЖКУ в метрах кубических (**первые пять черных цифр**). Графы показаний заполняются в зависимости от количества счетчиков в квартире. Если счетчиков по одному – заполняются графы ХВС 1 и ГВС 1, а в графах ХВС 2 и ГВС 2 ставится прочерк.

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.

Внутренняя сеть канализации, проложенная открыто по техническому подвалу, с открытыми стояками в санузлах и ваннах и доступна для обслуживания. В местах прохода стояков через междуэтажные перекрытия под потолком установлены противопожарные муфты. Во всех помещениях предусмотрен раструб с заглушкой для возможности дальнейшего подключения санитарно-технических приборов. Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии, подводок – через прочистки и сифоны. Обеспечение теплового режима горячего водоснабжения при эксплуатации жилого дома входит в обязанности теплоснабжающей организации, в соответствии с заключенным с управляющей (эксплуатирующей) организацией договором.

### **Рекомендации по эксплуатации. Собственники квартир обязаны:**

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны 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;
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

### **ВНИМАНИЕ:**

- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, средства личной гигиены, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;
- Не допускается непроизводительный расход водопроводной воды, ее постоянный проток, утечки через водоразборную арматуру;

- Не допускается чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щетки
- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети;
- Запрещается перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки;
- Запрещается переоборудовать узлы учета счетчиками другого диаметра, изменять преднастройки регулятора давления.

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.

### 6.5 Сбор и вывоз мусора

Ваш дом не оборудован мусорокамерами. Бытовые отходы следует выносить в уличный сборник (контейнер).

## 7. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы квартир должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения, лоджии;
- соблюдать чистоту и порядок в подъезде, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
- своевременно производить текущий ремонт жилых и подсобных помещений в квартире.

### **ВНИМАНИЕ:**

- Не допускается размещать на балконах тяжелые предметы, а также загромождать их предметами домашнего обихода (мебелью, тарой и т.п.);
- Не допускается хранить в квартирах и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома;
- **Не допускается 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 2003г. №170);
- Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;
- Не допускается самостоятельное строительство мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов и лоджий;
- Не допускается изменение наружного цвета пластиковых окон, установленного в проекте дома во время строительства, при их ремонте и замене;

- Не допускается крепление к стенам здания различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей, флажтоков и других устройств, установка кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения;
- Не допускается 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.
- Содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается, при условии соблюдения санитарно-гигиенических норм. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается.
  - Не допускается размещать на лоджиях тяжелые предметы (нагрузка не должна превышать 500кг на 1 кв.м)

#### **Правила подачи заявок на ремонт:**

Вызов представителя Управляющей компании для ремонта установленного оборудования осуществляется посредством подачи заявки в диспетчерский отдел.

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 вышеуказанных 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.

**Система обнаружения пожара.** Квартира подключена к системе автоматической противопожарной защиты (АППЗ) с пультом управления, находящимся в диспетчерской.

#### **ВНИМАНИЕ:**

*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;

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

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

## **8. 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, противопожарные муфты в местах прохода полипропиленовых стояков через междуэтажные перекрытия под потолком;

♦ **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, расположенных в пожарных шкафах в общеквартирных коридорах каждого этажа;

♦ **Огнетушители;**

♦ **Индивидуальных спасательных средств;**

♦ **Систем автоматического удаления дыма (противодымная защита).** 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 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.** Квартира подключена к системе автоматической противопожарной защиты (АППЗ) с пультом управления, находящимся в диспетчерской.

В коридорах квартир установлены тепловые пожарные извещатели, 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 в обслуживающую организацию (Управляющая компания). Также предусмотрено оповещение о пожаре с использованием звуковых оповещателей.

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

**ВНИМАНИЕ.** *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;

- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования;
- Повышающим безопасность при пожаре является аварийный выход на лоджию или балкон в квартирах. Запрещается 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, владелец квартиры несет полную ответственность за причинение вреда Вашему имуществу и/или имуществу третьих лиц в случае возникновения чрезвычайной ситуации.

**Особенности поведения жильцов при пожаре в зданиях повышенной этажности:**

**Каждый проживающий 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 112;
- ◆ 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;
- 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, плотно прикрыв за собой балконную дверь;

- ожидать помощи, привлекая к себе внимание прибывших пожарных-спасателей.

### **При пожаре на балконе необходимо:**

- ◆ позвонить в пожарную охрану;
- ◆ тушить загорание любыми подручными средствами, т.к. огонь в подобных случаях быстро распространяется в квартиры верхних этажей;
- ◆ если справиться с загоранием 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 следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров.

**Запрещается** эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

**Запрещается** завязывать провода в узлы, соединять их скрутками, заклеивать обоями и закрывать элементами стораемой отделки.

**Запрещается** одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, утюгов, электрочайников и т.п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройников, возможна перегрузка электропроводки и замыкание.

**Запрещается** соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио и телеантеннами.

Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники и приборов, после использования их следует отключать от розетки.

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.

**Запрещается** накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами.

**Запрещается** использовать самодельные электронагревательные приборы.

**Запрещается** оставлять включенные нагревательные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные: электрочайники, кипятильники, паяльники, электроплитки и т.п.

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 горящей резины или пластмассы;
  - следы копоти на вилках и розетках;
  - потемнение изоляции электропроводов;
  - уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.
- Причинами возникновения пожаров** в жилых помещениях являются также шалости детей с огнем, неосторожность и беспечность при курении, а также и другие причины:
- хранение в квартире большого количества легковоспламеняющихся и горючих веществ;
  - сушка белья вблизи электронагревательных приборов;
  - отогревание замерзших труб открытым огнем;
  - зажигание свечей, бенгальских огней, фейерверков вблизи новогодних елок, занавесок и других быстровоспламеняющихся предметов;
  - включение в одну розетку такого количества электроприборов, которые перегружают сеть;
  - загромождение лестничных площадок, проходов, чердаков, подвалов, балконов (лоджий) различными вещами и предметами.

## **9. 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 действия третьих лиц.

***По вопросам исполнения гарантийных обязательств обращаться:***

*в Управляющую компанию ООО «Комфорт СПб» тел: 984-14-74*

***Порядок гарантийного обслуживания:***

1. По выявленным дефектам (недостаткам) жильцы подают заявку в Управляющую компанию, 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 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 осмотра, передается Управляющей компанией Застройщику
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.

7. Гарантийные сроки по видам работ:

№ п/п	Виды работ	Гарантийные сроки, год	
		На работы	На материалы
1	Монтажные работы	5	5
2	Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные и т.д.)	3	3
3	Санитарно-технические (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование, водосчетчики и др.)	3	3
4	Металлопластиковые окна и балконные двери	3	3
5	Фурнитура металлопластиковых окон и балконных дверей, их регулировка	1	1
6	Остекленные балконы	2	2
7	Полы (цементно-песчаные стяжки и бетонные)	5	5
8	Электроосвещение и электротехническое оборудование	3	3
9	Электросчетчики	3	3
Гарантийные сроки на работы, примененные материалы и оборудование могут корректироваться с учетом особенностей гарантийных условий, устанавливаемых производителями материалов и исполнителями работ			

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 третьими лицами выполнена самовольная перепланировка или переустройство помещений;
- ◆ необоснованное завышение требований к качеству.

## **10. ВАША УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

Ваш дом обслуживает **ООО «Комфорт СПб»** - это динамично развивающаяся организация, осуществляющая деятельность по управлению и эксплуатации зданий и сооружений жилого и коммерческого назначения.

Своим главным преимуществом компания ООО «Комфорт СПб» считает квалифицированные кадры, имеющие опыт работы в области эксплуатации недвижимости. Большинство сотрудников, как руководящего звена, так и рядовых специалистов, работает в сфере жилищно-коммунального хозяйства более 5 лет.

Опираясь на собственный положительный опыт управления многоквартирными домами, а также всестороннее изучение рынка эксплуатирующих организаций Санкт-Петербурга, ООО «Комфорт СПб» выработала собственные принципы успешной работы. В основе их лежат прогрессивные методы управления, забота о комфорте клиента, демократичная ценовая политика, широкий спектр оказываемых услуг.

### **Служба эксплуатации Управляющей компании:**

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

Служба эксплуатации контролирует работу инженерного оборудования и принимает заявки собственников по устранению дефектов (недостатков), неисправностей и повреждений в доме.

### **ВНИМАНИЕ:**

Прием заявок осуществляется круглосуточно, телефон диспетчера указан на информационном стенде.

Прием заявок осуществляется в письменном виде при непосредственном обращении жильцов, или устно по телефону.

Регистрация заявок и контроль выполнения работ по ним осуществляются по журналу приема заявок.

#### **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;
- полное наименование, режим работы своих подразделений, служб 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;
- размеры цен и тарифов, установленных для населения по каждому виду ЖКУ, порядок и форму (образец) их оплаты.

#### **Состав работ и услуг, предоставляемых ООО «Комфорт СПб»:**

##### **Услуги по эксплуатации зданий:**

- *Содержание и текущий ремонт общего имущества;*
- *Ремонт и эксплуатация лифтов;*
- *Услуги по внутридомовому освещению мест общего пользования;*
- *Ремонт и обслуживание внутридомовых инженерных систем электроснабжения;*
- *Ремонт и обслуживание внутридомовых инженерных систем центрального отопления;*
- *Ремонт и обслуживание внутридомовых инженерных систем водоснабжения.*

##### **Жилищные услуги:**

- *Сбор и вывоз твердых бытовых отходов;*
- *Уборка внутри подъездных и придомовых территорий;*
- *Санитарно-гигиеническая очистка жилых зданий и придомовых территорий;*
- *Содержание и уход за зелеными насаждениями на придомовой территории.*

##### **Основные виды работ, выполняемые в рамках гарантийного ремонта:**

- заделка видимых трещин в несущих и ограждающих конструкциях квартиры, помещении;
- фиксация отошедшего плинтуса, наличников, карнизов, настенного крепежа и пр. – один раз в течение первого года эксплуатации дома;
- 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.

***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.

#### **Контактные данные УК ООО «Комфорт СПб»:**

- Юридический адрес: 194100 г.Санкт-Петербург ул. Харченко д.10, корпус 2, лит.А, пом.16
- Телефон: 904-16-05
- Электронная почта: [http://ukkomfort.17@mail.ru](mailto:ukkomfort.17@mail.ru)
- Официальный сайт в сети Интернет:

### **11. ЭКСТРЕННЫЕ ТЕЛЕФОНЫ**

Пожарная охрана – 101

Единый телефон службы спасения – 112

Полиция – 102

Скорая помощь – 103

ГО ЧС Санкт-Петербурга – 571-01-67

Справочная служба ГУВД: 573-21-81

МЧС – 112

**Аварийно-диспетчерские службы:**

Повреждения наружных электрических сетей и сетей освещения:

ПАО «Ленэнерго» 595-86-62, 494-31-71

Повреждения водопроводной уличной сети (холодная вода): АО «ЛОКС» 414-92-52

Повреждения водопроводной уличной сети (горячая вода): ГУП «ТЭК СПб» 601-93-93