Приложение к Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства — квартиры

ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ СОБСТВЕННИКА

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ И ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

По адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Центральный р-н, Смольный пр., д.17, лит. А

Оглавление

1. ЭКСТРЕННЫЕ ТЕЛЕФОНЫ 4

2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ 8

3. НОВЫЙ ДОМ 9

3.1. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА 9

3.2. ГАРАНТИЙНОЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ 10

3.2.1. Процедура гарантийного и эксплуатационного обслуживания: 10

3.2.2. Порядок действий при поступлении заявок. 11

3.2.3. Работы, которые могут быть выполнены в квартирах в рамках гарантийного обслуживания. 12

3.2.4. Застройщик не несет обязательств по гарантийному обслуживанию в следующих случаях: 13

3.2.5. Срочный ремонт в течение гарантийного срока 14

3.3. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ 14

3.4. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 16

3.4.1. Виды переустройства и перепланировки 17

3.4.2. Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения 18

3.4.3. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения 19

3.4.4. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения 19

3.4.5. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения 19

3.5. СЛУЖБА КОНСЬЕРЖА 20

4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА 21

4.1. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА 21

4.2. ЛЕСТНИЧНЫЕ КЛЕТКИ 23

4.3. ЛИФТ 24

4.3.1. Общая информация 24

4.3.2. Эксплуатация лифта 25

4.3.3. Диспетчерский контроль за работоспособностью лифта 25

4.4. ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА 26

4.4.1. Общие требования 26

4.4.2. Зеленые насаждения, газоны 28

4.4.3. Фасады зданий, а также иные внешние элементы зданий 29

4.4.4. Окна и витрины ... 29
4.4.5. Балконы и лоджии. ... 29
4.4.6. Как защитить конструкции балкона от влажности: ... 30
4.4.7. Замена витражного остекления. ... 30
4.4.8. Сбор и вывоз мусора, отходов производства и потребления ... 31

5. СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР ... 33

5.1. ОКНА, БАЛКОННЫЕ ДВЕРИ ... 34
5.1.1. Общие указания по эксплуатации окон, балконных дверей и светопрозрачных конструкций. ... 35
5.1.2. Инструкции по эксплуатации и техническому обслуживанию ... 36
5.1.3. Гарантии изготовителя ... 46
5.1.4. Инструкция по эксплуатации блоков оконных из алюминиевых сплавов. ... 48
5.1.5. Балконное остекление из алюминия. Рекомендации по уходу ... 59
5.1.6. Наружные и балконные двери. Рекомендации по уходу ... 60
5.1.7. Проблемы эксплуатации металлических дверей и их устранение ... 61

5.2. ПОЛ, СТЕНЫ, ПОТОЛОК ... 62
5.2.1. Поверхность пола ... 62
5.2.2. Уход за ламинатом ... 62
5.2.3. Уход за керамической плиткой ... 64
5.2.4. Требования по эксплуатации террас ... 65
5.2.5. Уход за поверхностями стен и потолков ... 65
5.2.6. Крепление на стены и потолок ... 65

5.3. ВАННАЯ КОМНАТА ... 70
5.3.1. Напольные трапы (для квартир с саунами) ... 70

5.4. САУНА ... 71

6. ОТОПЛЕНИЕ ... 73

6.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ... 73
6.1.1. Терморегуляторы: настройка и эксплуатация ... 73
6.1.2. Индивидуальный прибор учета тепловой энергии ... 75

7. ВНУТРЕННИЙ ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ ... 76

7.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ... 76

7.2. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ ... 77
7.2.1. Общая информация ... 77
7.2.2. Эксплуатация систем ... 77

7.3. УСТАНОВКА КОНДИЦИОНЕРА ... 78

7.4. ПОЛОТЕНЦЕСУШИТЕЛЬ ... 79

8. ВЕНТИЛЯЦИЯ ... 80

9. ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ И СЛАБОТОЧНЫЕ СЕТИ ... 81

9.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ... 81

9.2. ЧТО МОЖНО СДЕЛАТЬ БЕЗ СПЕЦИАЛИСТА ... 81

9.3. РАДИОФИКАЦИЯ ... 81

9.4. ТЕЛЕФОНИЗАЦИЯ И ИНТЕРНЕТ ... 82

9.5. ТЕЛЕВИДЕНИЕ ... 82

9.6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕТА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ И ПРИМЕНЕНИЯ ПРИБОРОВ УЧЕТА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ РАСЧЕТОВ ЗА ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ ... 82
9.6.1. Квартирный учет холодной и горячей воды ... 83
9.6.2. Квартирный учет электроэнергии ... 83
9.6.3. Меры безопасности ... 84
9.6.4. Тарифы на энергоресурсы (коммунальные услуги) ... 84

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА И ОБЩЕСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИХ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ 85

10.1. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ 85

10.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств 85
10.1.2. Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре 86
10.1.3. Меры профилактики пожаробезопасности 88

10.2. КОНТРОЛЬ ДОСТУПА (ДОМОФОННАЯ СВЯЗЬ) 89

10.2.1. Основные принципы построения системы безопасности на объекте: 89
10.2.2. Внутренние рубежи системы безопасности 89
Рубеж № 1. Периметр ЖК. 89
Рубеж № 2. Внутренний двор ЖК и подземная автостоянка. 90
Рубеж № 3. Жилая часть домов. 91
10.2.3. Состав комплексной системы безопасности ЖК (КСБ): 92
10.2.3.1. Ограждение территории ЖК. 94
10.2.3.2. Система охранного телевидения (СОТ). 95
10.2.3.3. Система домофонной связи (СДС) 96
10.2.3.4. Система контроля и управления доступом (СКУД). 98
10.2.3.5. Система охранной сигнализации (ОС). 102
10.2.3.6. Центральный пост видеонаблюдения и технического контроля. 103

10.3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ТИШИНЫ И ПОКОЯ ГРАЖДАН В НОЧНОЕ ВРЕМЯ 104

10.3.1. Основные понятия 104
10.3.2. Действия и ответственность за нарушение тишины и покоя в ночное время 105

10.4. СОРТИРОВКА БЫТОВЫХ ОТХОДОВ 106

10.4.1. Контейнеры для отходов и пункты сбора 106
10.4.2. Биоотходы 106
10.4.3. Сортировка макулатуры 107
10.4.4. Отходы, пригодные для дальнейшей переработки 107

10.5. ДОСТУП ММГН 108

11. СРОК СЛУЖБЫ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 109

12. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ И НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ 110

Настоящие «Рекомендации по эксплуатации квартиры и общего имущества дома» не содержат общих правил поведения (правовых норм), однако устанавливают обязательные для индивидуально-неопределенного круга лиц и рассчитанные на неоднократное применение технические требования и условия деятельности. Информация соответствует действительности на день опубликования настоящего нормативно-технического документа.

Компания «ЮИТ Санкт-Петербург» сохраняет за собой право изменять содержание настоящего нормативно-технического документа и приведенную в нем информацию.

Материалы являются собственностью компании «ЮИТ Санкт-Петербург».

1. ЭКСТРЕННЫЕ ТЕЛЕФОНЫ

Санкт-Петербург

Экстренная помощь
Аварийно-диспетчерские службы
Информационно-справочные службы
Правоохранительные органы и служба спасения
Судебные органы
Здравоохранение
Образование
Социальная защита населения
Транспорт
Связь
Ветеринария

Экстренная помощь

- **Пожарная охрана, единый телефон службы спасения 01**
- **Единый телефон службы спасения 112**
- **Спасатели 01**
- **Служба спасения 112**
- **Полиция 02**
- **Скорая помощь 03**
- **Аварийная «Ленгаз» 04**
- **ГО и ЧС Петербурга 316-93-48**
- **Служба экстренной психологической помощи МЧС +7 (499) 216-50-50, http://psi.mchs.gov.ru/**

Аварийно-диспетчерские службы

- Повреждения освещения на уличных эл. сетях 312-95-94
- Повреждения водопроводной уличной сети (холодная вода) 305-09-09
- Повреждения водопроводной уличной сети (горячая вода) 315-13-13
- Информационный центр ГУП «ТЭК СПб» 334-30-80
- Горячая линия ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» 305-09-09
- Диспетчерская служба «Петербурггаз» 335-44-27
- Аварийная служба по ремонту электроплит 331-19-50 (с 09.30 до 16.30)
- Вскрытие замков и дверей 233-98-21 (круглосуточно)
- Поиск, обнаружение и организация уничтожения взрывоопасных предметов 316-72-85, 235-30-32, 235-62-19
- Диспетчерская дирекции по организации дорожного движения (можно сообщить о неработающих светофорах) 576-01-91,766-35-74 (круглосуточно)

Информационно-справочные службы

- Справочная служба городской телефонной сети (ГТС) 09, 009 (платно)
- Служба точного времени 060
- Справочная служба ГУВД 573-26-76
- Заказ авиабилетов и справка о наличии мест 062, 007
- Справочная управления ОЖД 768-61-11

- Справочное ж.д. вокзалов 768-79-00 (с 08.00 до 20.00), 062 (платно)
- Санкт-Петербургское железнодорожное агентство 436-01-66
- Отдел обслуживания пассажиров в поездах 457-40-80
- Бесплатная справочная служба по пригородным поездам 457-79-00, 436-69-00
- Справочная метрополитена 301-97-00
- Справочное о потерях на общественном транспорте 576-55-55
- Справочные службы быта 275-31-91
- Справочная о наличии лекарств в городе 635-55-66
- Городская справочная служба «Здоровье города» 635-55-63
- Справочная служба Петроэлектросбыт 303-96-96
- Справочная гостиниц 325-41-90
- Справочная отделений ЗАГС 764-24-01
- Справочная служба Петербургской ритуальной компании 713-35-35, 764-24-01
- Управление коменданта города 571-81-04

Правоохранительные органы и служба спасения

- Дежурная часть службы спасения 380-91-19, 112 или 8-812-01
- Оперативный дежурный Главного управления по делам ГО и ЧС Санкт-Петербурга 571-01-67, 578-41-84
- Главное Управление внутренних дел Санкт-Петербурга и Ленинградской области 573-26-76
- Дежурная часть Управления уголовного розыска 573-21-77
- Начальник Управления охраны общественного порядка 573-23-22
- Дежурная часть ГУ МВД 573-24-20
- О замеченных подозрительных лицах и предметах можно сообщить по специальным телефонам: ГУВД 573-21-81, 573-21-84, 573-23-09
- Телефон доверия ГУ МВД (круглосуточно) 573-21-81
- Дежурная служба УФСБ 438-71-10
- Телефон доверия УФСБ 438-69-93
- Бюро несчастных случаев 573-66-66
- Управление Федеральной службы Российской Федерации по контролю за оборотом наркотиков по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 275-06-51
- Дежурная часть ГИБДД 234-90-21, 234-26-46
- Телефон доверия УГИБДД 335-43-80
- Телефон для вопросов о деятельности УГИБДД 234-90-21
- Дежурный Управления собственной безопасности 542-02-02
- Телефон доверия Управления собственной безопасности 324-19-19
- Уполномоченный по правам человека 490-58-70
- Информацию о готовящемся незаконном захвате предприятия можно сообщить в Межведомственную комиссию при Правительстве Санкт-Петербурга по вопросам экономической безопасности по телефонам: 570-33-60, 570-35-59 (с 09.00 до 17.00 по будням)
- Телефон горячая линия «Нет коррупции» 576-77-65 (с 09.00 до 18.00 по рабочим дням)

Судебные органы

- Санкт-Петербургский городской суд 273-10-81
- Областной суд 273-14-52
- Городская прокуратура 312-81-90
- Прокуратура Санкт-Петербурга 314-56-53
- Областная прокуратура 542-02-45
- Адвокатская палата Санкт-Петербурга 713-14-03
- Президиум Ленинградской областной Коллегии 273-00-86
- Международная Коллегия Адвокатов «Санкт-Петербург» 275-10-71

Здравоохранение

- Городская станция скорой помощи 03
- Городское Бюро несчастных случаев 573-66-66
- Территориальный фонд ОМС Санкт-Петербурга 703-73-01
- Санкт-Петербургское региональное отделение Фонда социального страхования Российской Федерации «Горячая линия» 346-35-70
- Справка о наличии лекарств в городе 635-55-66
- Дежурная аптека 314-54-01
- «Горячая линия» Госсанэпиднадзора 232-65-81
- Наркологический телефон доверия 714-42-10
- Телефон доверия для взрослых, детей и подростков 476-71-04
- Анонимное обследование на СПИД 259-94-05
- Горячая линия о поборах в медицинских учреждениях Санкт-Петербурга 635-55-77
- Телефон претензий по работе скорой помощи 571-45-04
- Центр наркологических заболеваний 714-45-63 (круглосуточно)
- Экстренная психологическая помощь 344-08-06

Образование

- Справочная Комитета по образованию 570-31-79 (с 09.00 до 18.00)
- Горячая линия Комитета по образованию 315-94-72
- Инспекция Комитета по образованию 234-22-29, 234-65-43
- Инспекция по вопросам разрешения психологических конфликтов в школе 234-63-65 (с 09.00 до 18.00)

Социальная защита населения

- Информационно-справочная телефонная служба социальной защиты населения 334-41-44
- Информационно-справочная клиентская служба отделения Пенсионного фонда (ПФ) Российской Федерации по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 324-50-76
- Общественная приемная ПФ 553-72-38
- Отдел по работе с обращениями граждан ПФ 324-81-32
- Телефон доверия отделения экстренной психологической помощи для граждан престарелого возраста 300-83-78 (с 09.00 до 21.00)
- Кризисный центр для женщин 327-30-00
- Центр помощи семье и детям 712-22-12
- Ассоциация помощи беженцам 314-28-30
- Психологический центр «Доверие» 422-48-36
- Кабинет кризисной службы, телефон доверия 323-43-43 (круглосуточно)
- Телефон доверия для детей, подростков и их родителей 708-40-41 (круглосуточно)
- Телефон доверия СПб ГУ «Центр социальной помощи семье и детям» 344-08-06

Транспорт

- Справочное бюро аэропорта Пулково 337-38-22, 337-34-44
- «Мобильная авиасправка 0999» (услуга платная)
- Справочное бюро Московского вокзала 436-88-13
- Справочное бюро Балтийского вокзала 768-28-59
- Справочное бюро Финляндского вокзала 768-77-03
- Справочное бюро Витебского вокзала 436-43-36
- Справочное бюро Ладожского вокзала 436-56-30
- Горячая линия Московского вокзала 768-94-57
- Горячая линия Балтийского вокзала 768-28-59
- Горячая линия Финляндского вокзала 768-79-00

- Горячая линия Витебского вокзала 768-59-39
- Горячая линия Ладожского вокзала 436-56-00
- Диспетчер Морского вокзала 322-60-52 (круглосуточно)
- Дежурный речного вокзала 362-02-39
- Автовокзал 766-57-77 (с 07.00 до 22.00)
- Претензии по работе городского транспорта «Пассажиравтотранс» 271-11-01 (с 09.00 до 17.00)
- Претензии по работе трамваев и троллейбусов 571-67-44 (с 09.00 до 17.00)
- Справочная СПб ГУП «Петербургский метрополитен» 301-97-00
- Претензии по работе метрополитена 251-65-58
- По вопросам оплаты проезда в метрополитене 310-14-81, 350-11-29

Связь

- Справочное бюро междугородной и международной автоматической связи 274-93-83
- Справочное бюро почтамта 088, 312-83-02

Ветеринария

- Городская станция по борьбе с болезнями животных 527-50-45, 527-50-43, 527-09-46 (круглосуточно)
- Ветеринарная ритуальная помощь 715-45-45 (круглосуточно)

2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ

1.1 Фирменное наименование (наименование) юридического лица:	Акционерное общество «ЮИТ Санкт-Петербург»
1.2 Место нахождения юридического лица:	197374, Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера. А
1.3 Режим работы застройщика:	Понедельник — Пятница: 8.30 — 17:15 Главный офис продаж открыт: Понедельник — Пятница: 9:00 — 19:00 Суббота: 11:00 — 17:00 Представительства офиса продаж на объектах открыты: Вторник — Пятница: 10:00 — 19:00 Суббота: 11:00 — 17:00
1.4 Телефон, факс, электронная почта застройщика:	Тел. +7 812 336 37 57; Факс +7 812 336 37 58 E-mail: yitdom.spb@yit.ru Главный офис продаж: Тел. +7 812 424 69 02; Факс +7 812 363 31 61
2. Информация о государственной регистрации застройщика:	Зарегистрировано Межрайонной ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 03 февраля 2005 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1057810048350. Свидетельство серии 78 № 005513925 **Реорганизовано в форме присоединения к нему ЗАО «ЮИТ Лентек» (запись о реорганизации 26.08.2014 внесена в Единый государственный реестр юридических лиц за государственным регистрационным номером (ГРН) 8147847037143).**
3. Информация о постановке застройщика на учет в налоговом органе:	Зарегистрировано Межрайонной ИФНС России № 5 по Санкт-Петербургу 12 августа 2008 года и ей присвоен ИНН / КПП 7814313164 / 785050001. Свидетельство серия 78 № 006912582
4. Информация об учредителях (участниках) застройщика:	Акционерное общество «ЮИТ Салым девелопмент» (YIT Salym Development Oy), юридическое лицо по законодательству Финляндии, зарегистрированное Главным управлением патентов и регистраций Финляндии 08 сентября 1998 года, регистрационный № 744.869, идентификационный № предприятия 1591096-3, место нахождения: Хельсинки, почтовый адрес: Панунтие 11, 00620 Хельсинки, Финляндия (Panuntie 11, 00620 HELSINKI, FINLAND), обладает 63,35 % голосов, и Акционерное общество «ЮИТ Проект Инвест Ою» (YITProjectInvestOy), юридическое лицо по законодательству Финляндии, зарегистрированное Главным управлением патентов и регистраций Финляндии 02.12.1997 года, регистрационный № 723.558, идентификационный № предприятия 1538499-1, место нахождения: Хельсинки, почтовый адрес: Панунтие 11, 00620 Хельсинки, Финляндия (Panuntie 11, 00620 HELSINKI, FINLAND), обладает 36,65 % голосов.
5. Информация о лицензии застройщика:	На основании пункта 6.1 статьи 18 Федерального закона от 8 августа 2001 года № 128-ФЗ действие лицензии АО «ЮИТ Санкт-Петербург» прекращено с 1 января 2010 года

3. НОВЫЙ ДОМ

3.1. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

Квартира называется новой, если она продается впервые и расположена в новом или сопоставимом с новым многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, например, прошедшем капитальный ремонт или реконструкцию.

Все работы в квартире должны быть выполнены профессионально и аккуратно, из качественных материалов и с использованием надежных строительных технологий и при этом обеспечивать безопасность для третьих лиц и окружающей среды.

В соответствии с требованиями ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

«Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям».

Претензии по качеству квартир и нежилых помещений могут быть предъявлены:

- по договорам участия в долевом строительстве — дольщиками (физические и юридические лица), независимо от целей приобретения недвижимого имущества, в течение гарантийного срока, указанного в договоре. «Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет». Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором» (п. 5 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

  В соответствии с договорами участия в долевом строительстве, гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, исчисляется с даты выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и истекает по прошествии пяти лет от указанной даты.
- «Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства» (п. 5.1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).
- «Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока» (п. 6 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).
- по договорам купли-продажи недвижимости — покупателями в течение гарантийного срока, установленного в договоре купли-продажи. «Если на товар не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками товара, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки проданного товара были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю» (п. 2 ст. 477 Гражданского кодекса Российской Федерации).

- гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

3.2. ГАРАНТИЙНОЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

3.2.1. Процедура гарантийного и эксплуатационного обслуживания:

1. По выявленным дефектам (недостаткам) Клиенты подают заявки любым из следующих способов:
   - путем заполнения и отправки специальной формы на сайте УК www.yitservice.ru;
   - путем опускания заявки в специальный ящик, размещенный у входа в офис УК на объекте;
   - путем передачи заявки технику или управляющему в приемные часы;
   - в устной форме через диспетчера по тел. (812) 677-70-06.

2. Сотрудник УК при приеме и регистрации заявки должен проверить наличие необходимой информации **(адрес с указанием номера квартиры, контактный телефон, подпись, ФИО Клиента, дату подачи заявления, задолженность Клиента перед УК или ее отсутствие).** Задолженность Клиента перед УК или ее отсутствие устанавливается при принятии заявки на основании списков должников, имеющих задолженность 2 и более месяцев.

Эксплуатационные заявки подлежат выполнению, если они аварийные и/или затрагивают квартиры/помещения других Клиентов, **несмотря на любой размер задолженности Клиента,**

При принятии эксплуатационной заявки от Клиента — должника сотрудник УК обязан информировать Клиента о том, что ему будет отказано в выполнении заявки, если он не погасит свою задолженность в полном объеме.

Клиент также информируется, что если он предъявит оплаченные квитанции на всю сумму долга, то технический специалист УК (сантехник, электрик и т.п.) выйдет к нему на осмотр не позднее следующего дня с момента предъявления подтверждения оплаты, и его эксплуатационная заявка будет выполнена в установленные сроки.

Если Клиент не согласен с размером/длительностью/наличием задолженности, он может обратиться в бухгалтерию УК для урегулирования спорных вопросов. В случае если заявка поступила от Клиента — должника через специальный ящик, размещенный у входа в офис УК, сотрудник УК связывается с Клиентом по указанному им контактному телефону и информирует его обо всем вышеизложенном.

При принятии гарантийной заявки от Клиента, сотрудник УК обязан информировать Клиента о его праве в течение гарантийного срока обратиться непосредственно к Застройщику по обнаруженным недостаткам качества квартиры/помещения. Клиенту разъясняется, что Застройщик не выполняет эксплуатационные заявки.

Все поступившие заявки регистрируются в день их поступления, а заявки, поступившие через специальные ящики — до 10.00 следующего рабочего дня.

3. Зарегистрированные эксплуатационные заявки передаются соответствующим техническим специалистам УК для последующего выполнения. Передача заявки техническим специалистам УК для осмотра дефектов (недостатков) осуществляется в срок не позднее следующего дня с момента регистрации заявки, за исключением аварийных заявок, осмотр по которым и выполнение которых должны производиться немедленно.

4. Зарегистрированные гарантийные заявки в электронном виде передаются инженеру отдела гарантийных работ (ОГР), ответственному за объект, для последующего выполнения.
5. После получения заявки, техническими специалистами УК производится осмотр дефекта

   5.1. При определении заявки как гарантийной, составляется Рекламационный Акт по установленной форме. Акт прикладывается к заявке.

   5.2. При определении заявки как эксплуатационной, составляется наряд-задание по установленной форме.

6. В случае обращения собственника одной квартиры/помещения по нескольким дефектам в один день, по возможности, оформляется одно заявление с указанием всех недостатков, либо нескольким заявлениям от одной квартиры присваивается один входящий номер.
7. В случае если заявка, поданная Клиентом, является эксплуатационной, то недостатки должны быть устранены в сроки, предусмотренные для устранения соответствующих эксплуатационных недостатков. В случае если заявка, поданная Клиентом, является гарантийной, то недостатки должны быть устранены в сроки, предусмотренные для устранения соответствующих гарантийных недостатков.

3.2.2. Порядок действий при поступлении заявок.

1. В зависимости от технической направленности, соответствующий специалист УК в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента поступления заявки, согласовывает с собственником/представителем собственника дату осмотра.
2. В назначенный срок специалистами УК производится осмотр дефекта и определяется тип заявки: гарантийная или эксплуатационная.
3. При осмотре обращается особое внимание на соблюдение инструкций по эксплуатации квартиры и оборудования, а также на недостатки (дефекты), вызванные нарушением Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года N 170 и снижающие эксплуатационные качества, и долговечность строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения и (или) оборудования.
4. При определении заявки как гарантийной, составляется Акт осмотра по установленной форме.
5. Все недостатки (дефекты) выполненных работ, смонтированных строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения и (или) оборудования, выявленные при осмотре, записываются в Рекламационный Акт. Данный Акт составляется в трех экземплярах по утвержденной форме. Два экземпляра Акта представляются в УК, один — заявителю (собственнику/представителю собственника). В Рекламационном Акте указываются сроки устранения недостатков.
6. При определении заявки как эксплуатационной, составляется наряд-задание по установленной форме.
7. Срок прибытия ответственных специалистов УК к клиенту по заявке для устранения дефекта не должен превышать 21 рабочий день с момента ее подачи (регистрации и присвоения входящего номера).
8. В случаях, когда для устранения недостатков требуется привлечения сторонних специалистов или подрядных организаций, необходимо выполнить заказ оборудования или выполнение работ носит сезонный характер, а также устранение не может быть выполнено по технологическим особенностям и т.п., УК информирует

заявителя (собственника/представителя собственника) и по согласию сторон устанавливает новый срок.

9. В любом случае информирование заявителя — собственника/представителя собственника о назначенных сроках ремонта производится не позднее 5 рабочих дней с момента составления Рекламационного Акта.
10. Оценка выявленных недостатков производится представителем УК совместно с заявителем — собственником/представителем собственника, в ходе оценки определяется категория недостатков:

    10.1. Категория 1: недостатки, влияющие на нормальную эксплуатацию и требующие срочного устранения, в том числе аварийные.

    10.2. Категория 2: недостатки, не влияющие на нормальную эксплуатацию и которые не требуют срочного устранения.

    10.3. Недостатки категории 1, требующие срочного ремонта (в аварийных случаях) должны быть устранены, не позднее 3-х дней с момента обращения (регистрации УК). Локализация аварийной ситуации должна быть произведена в течение 12 часов с момента обращения.

    10.4. В случае устранения недостатков, препятствующих нормальной эксплуатации помещения, УК устраняет также все остальные недостатки, обнаруженные в этом помещении, в том числе не являющиеся срочными.

    10.5. Недостатки категории 2, не влияющие на нормальную эксплуатацию и которые не требуют срочного устранения, выполняются в сроки, предусмотренные для устранения соответствующих гарантийных недостатков.

11. Все дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые обнаружены после завершения гарантийного срока, Застройщиком не устраняются.

3.2.3. Работы, которые могут быть выполнены в квартирах в рамках гарантийного обслуживания.

1. Заделка видимых трещин в несущих и ограждающих конструкциях квартиры, в том числе входящих в состав общего имущества дома, возникновение которых не связано с усадочными явлениями жилого дома.
2. Регулировка хода окон и дверей 1 (Один) раз в течение всего срока гарантийной эксплуатации.
3. Фиксация отошедшего плинтуса, наличников, карнизов, настенного крепежа и пр.
4. Ремонт или восстановление напольного покрытия, в случае, если недостатки (дефекты) вызваны низким качеством покрытия.
5. Ремонт плиточной облицовки (штучная плитка, трещины, дефекты швов).
6. Устранение недостатков (скрытых дефектов), стен и пола.
7. Ремонт повреждений, возникших вследствие устранения брака материала и монтажа инженерных систем.
8. Ремонт недостатков (дефектов) монтажа электропроводки, телефонного или антенного кабеля и оборудования.
9. Ремонт недостатков (дефектов) монтажа оборудования систем водопровода и отопления, восстановление неисправного оборудования или деталей.
10. Ремонт недостатков (дефектов) монтажа вентиляции и оборудования.
11. Устранение брака строительных материалов и инженерного оборудования.

3.2.4. Застройщик не несет обязательств по гарантийному обслуживанию в следующих случаях:

1. Повреждения или недостатки (дефекты) квартиры или ее частей возникли в ходе нормального износа квартиры или ее частей.
2. Собственником (владельцем) квартиры нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации квартиры.
3. Ненадлежащего ремонта квартиры, проведенного самим собственником (владельцем) квартиры или привлеченными им третьими лицами.
4. Выявлены недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником (владельцем) квартиры (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.).
5. Возник износ уплотнителей сантехнических приборов и оборудования.
6. Повреждения и (или) преждевременный износ возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим собственником (владельцем) квартиры.
7. Не проводились (проводились не качественно) сервисные работы необходимые для функционирования оборудования.
8. В случае существенного завышения требований к качеству продукции и обнаружении неустранимых недостатков (дефектов).
9. При обнаружении недостатков (дефектов), которые застройщик не был в состоянии изменить в ходе выполнения работ, монтажа строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения и (или) оборудования.
10. Возник ремонт повреждений, вызванных неправильной эксплуатацией вентиляции (например — заклеивание вентиляционных решеток, клапанов микропроветривания, установка дополнительных принудительных вентиляционных устройств и пр.)
11. Дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки, не являются гарантийными. Устранение таких дефектов производится за счет собственников (владельцев) т.к. они могли возникнуть в процессе эксплуатации.
12. При обнаружении недостатков (дефектов), которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, Управляющая компания выводит вопрос на Застройщика с целью принятия решения о порядке дальнейших действий.
13. Собственником (владельцем)или привлеченными им третьими лицами незаконно (самовольно, без разрешения УК) выполнена перепланировка и (или) переустройство.
14. В случае возникновения усадочных трещин размером до 2 мм.
15. Регулировка открывания/закрывания оконных створок, балконных дверей, створок балконного остекления, межкомнатных и входных дверей, смазка оконных и дверных механизмов, движущихся частей фурнитуры не является гарантийным случаем и выполняется на платной основе.
16. Попадание воды и снега на балкон через зазоры между стеклами и конструктивными элементами остекления на балкон не является дефектом остекления и не является гарантийным случаем.

3.2.5. Срочный ремонт в течение гарантийного срока

Если в течение гарантийного срока был выявлен брак или недостатки (дефекты), крайне осложняющие проживание или свидетельствующие о разрушении квартиры, строительной конструкции (элемента) или оборудования, установленного в квартире, собственник (владелец) квартиры должен срочно сообщить об этом в УК.

Аварийные заявки устраняются в установленные законодательством сроки. **Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке.**

3.3. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

Текущий ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) — ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения), частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией (ГОСТ Р 51929-2002. Услуги жилищно-коммунальные. Термины и определения).

Текущий ремонт жилого помещения (квартиры[1], части квартиры, комнаты[2]), выполняется собственником принадлежащего ему помещения, а общего имущества дома — силами УК. Состав общего имущества дома определен в разделе 4.1 настоящего документа.

Все работы по текущему ремонту подразделяются на две группы:

- профилактический текущий ремонт — ремонт, планируемый заранее по объему, стоимости, по месту и времени его выполнения;
- непредвиденный текущий ремонт — ремонт, необходимость которого определяется в ходе эксплуатации и который проводится в срочном порядке.

Профилактический текущий ремонт является основой нормальной технической эксплуатации и проводится с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию элементов здания до их капитального ремонта или проведения реконструкции здания. Проведение профилактического текущего ремонта обеспечивает установленную долговечность конструктивных элементов и оборудования путем защиты их от преждевременного износа.

Продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий с учетом проведения их профилактических ремонтов определена ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения.

Необходимость проведения профилактического текущего ремонта конструктивных элементов зданий определяется с учетом их физического износа, материалов и условий эксплуатации.

Для эффективного и рационального использования материальных и трудовых ресурсов жилищно-эксплуатационного предприятия рекомендуется осуществлять профилактический

---

[1] *Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.*

[2] *Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.*

текущий ремонт комплексно по объектам в целом каждые 3-5 лет с выполнением необходимого профилактического ремонта всех конструктивных элементов.

Непредвиденный текущий ремонт заключается в неотложной ликвидации случайных повреждений и дефектов. На выполнение этих работ необходимо предусматривать около 10-25% средств, предназначенных на текущий ремонт, в зависимости от технического состояния зданий, конструкций и инженерного оборудования.

Организация текущего ремонта жилых зданий должна производиться в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий. Текущий ремонт выполняется организациями по обслуживанию жилищного фонда и подрядными организациями.

Продолжительность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования.

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту, приведен в приложении № 7 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (см. таблицу 1).

Таблица 1

Наименование конструктивного элемента	**Наименование работы относящейся к текущему ремонту**
1. Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы
2. Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов
3. Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска
4. Крыши	Ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции
5. Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений
6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов
7. Полы	Замена, восстановление отдельных участков
8. Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных помещениях

9. Центральное отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные
10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях
11. Электроснабжение и электротехнические устройства	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит
12. Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы
13. Специальные общедомовые технические устройства	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами
14. Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников

Периодичность текущего ремонта принимается в пределах 3–5 лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

В зданиях, намеченных к производству капитального ремонта в течение ближайших 5 лет или подлежащих сносу, текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования).

Текущий ремонт инженерного оборудования жилых зданий (системы отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения), находящегося на техническом обслуживании специализированных эксплуатационных предприятий коммунального хозяйства, осуществляется силами этих предприятий.

3.4. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Собственники жилищного фонда или их уполномоченные представители должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию[3] по планировке помещений,

[3] *Исполнительная документация представляет собой текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение объектов капитального строитель-*

конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации, перепланировки и повышения благоустройства, с корректировкой технического паспорта на помещения, дома, строения и земельный участок.

3.4.1. Виды переустройства и перепланировки

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. 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[4].
2. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, **переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений и повышение благоустройства жилых домов и жилых помещений допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.**

Переустройство жилых помещений может включать в себя:

- устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат;
- прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов.

Перепланировка жилых помещений может включать в себя:

- перенос и разборку перегородок;
- перенос и устройство дверных проемов;
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир;
- устройство дополнительных кухонь и санузлов;
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений.

ВНИМАНИЕ! Переустройство и (или) перепланировка жилых домов 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 и норм пожарной безопасности, не допускаются.

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

ства и их элементов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства по мере завершения определенных в проектной документации работ (РД-11-02-2006 Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, утверждены приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1128).

[4] *Технический паспорт жилых помещений — документ, содержащий техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям (Федеральный закон № 188-ФЗ от 29.12.2004. Жилищный кодекс Российской Федерации).*

3.4.2. Основание проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 26 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее — орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.
2. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее — заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:
    1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;
    2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
    3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
    4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
    5) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры[5].
3. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать представление других документов, кроме вышеперечисленных. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование.
4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через 45 (сорок пять) дней со дня представления указанных документов в данный орган.
5. Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через 3 (три) рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. В случае представления заявления о переустройстве и (или) перепланировке через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем.

[5]Заявитель вправе не представлять документы, указанные в пунктах 4 и 5, а также в случае, если право на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, предусмотренные пунктом 2.

6. Предусмотренный частью 5 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

3.4.3. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 27 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:
    1) непредставления определенных частью 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации документов;
    2) представления документов в ненадлежащий орган;
    3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.
2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные частью 1 статьи 27 Жилищного кодекса Российской Федерации.
3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

3.4.4. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 28 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.
2. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ О государственном кадастре недвижимости.

3.4.5. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения

В соответствии со статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.
2. **Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.**
3. **Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.**

Аварийное состояние жилого дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования, вызванное несоблюдением арендатором или собственником жилого помещения по его вине, устраняется в установленном порядке УК за счет виновного лица.

4. На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.
5. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в части 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного частью 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, принимает решение в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;
6. Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном частью 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов в установленном частью 5 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации порядке.

3.5. СЛУЖБА КОНСЬЕРЖА

Консьерж-сервис оказывает персональное информационно-сервисное обслуживание, а также консультационные услуги по направлениям:

- Бытовые вопросы;
- Покупки с доставкой;
- Транспортные услуги (вызов такси, перевозки);
- Юридические услуги;
- Образование, здоровье, красота;
- Досуг, развлечения, путешествия;
- Аренда.

ВНИМАНИЕ! Работа телефонной службы консьержа осуществляется круглосуточно.

Одной из основных функций службы консьержа является прием и регистрация заявок для выполнения необходимых работ. Прием заявок осуществляется по единому номеру службы консьержа (812) 458-03-06.

Регистрация заявок и контроль выполнения работ осуществляется с помощью электронной системы учета.

4. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА

4.1. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности, в том числе:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе:

- лестницы, предназначенные для эвакуации, типов: 1 — внутренние, размещаемые в лестничных клетках; 2 — внутренние открытые; 3 — наружные открытые;
- лестничные клетки, предназначенные для эвакуации, в том числе:
  - обычные лестничные клетки типов: Л1 — с остекленными или открытыми проемами в наружных стенах на каждом этаже; Л2 — с естественным освещением через остекленные или открытые проемы в покрытии;
  - незадымляемые лестничные клетки типов: Н1 — с входом в лестничную клетку с этажа через наружную воздушную зону по открытым переходам, при этом должна быть обеспечена незадымляемость перехода через воздушную зону; Н2 — с подпором воздуха в лестничную клетку при пожаре; Н3 — с входом в лестничную клетку с этажа через тамбур-шлюз с подпором воздуха (постоянным или при пожаре);
- пожарные лестницы, предусмотренные для обеспечения тушения пожара и спасательных работ, типов: П1 — вертикальные; П2 — маршевые с уклоном не более 6:1;
- лифты;
- лифтовые и иные шахты;
- лифтовые холлы;
- коридоры;
- колясочные;
- чердаки;
- технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки);
- технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

2. Крыши;

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, капитальные гаражи, гаражи-стоянки боксового типа, гостевые автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до точки присоединения отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, точек присоединения запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме;

9. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях и обслуживающих более одного помещения;

10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из:

- вводных шкафов;
- вводно-распределительных устройств;
- аппаратуры защиты, контроля и управления;
- коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии;
- этажных щитков и шкафов;
- осветительных установок помещений общего пользования;
- слаботочных систем, в том числе:
    - систем диспетчеризации и автоматизации;
    - системы пожарной сигнализации;
    - системы оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ);
    - системы охранно-тревожной сигнализации;
    - системы контроля и управления доступом;
    - системы охранного телевидения;
    - системы кабельного телевидения;
    - системы структурированной кабельной сети (СКС);
    - системы телефонной и дистанционной связи;
    - других слаботочных систем, обслуживающих более одного помещения;
- пассажирских лифтов;
- автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома;
- сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 11 настоящего раздела, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;
- а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

11. Границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома;

Регулирование отношений по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее — общее имущество), осуществляется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

4.2. ЛЕСТНИЧНЫЕ КЛЕТКИ

В состав лестничной клетки входят: лестничные площадки и марши, двери шахты лифтов, стены, двери, плафоны, подоконники, оконные решетки, перила, шкафы для электрощитков и слаботочных устройств, почтовые ящики, окна и площадки перед входом в подъезд.

Двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, вестибюлей и лестничных клеток не должны иметь запоров, препятствующих их свободному открыванию изнутри без ключа. В зданиях высотой более 15 м указанные двери, кроме квартирных, должны быть глухими или с армированным стеклом.

На лестничных клетках установлены двери с приспособлениями для самозакрывания и с уплотнением в притворах, кроме дверей, ведущих в квартиры или непосредственно наружу.

Двери эвакуационных выходов из помещений с принудительной противодымной защитой, в том числе из коридоров, оборудованы приспособлениями для самозакрывания и уплотнением в притворах. Двери этих помещений, которые эксплуатируются в открытом положении, оборудованы устройствами, обеспечивающими их автоматическое закрывание при пожаре.

Входная дверь в подъезд закрывается автоматически при помощи дверного доводчика. Если необходимо временно зафиксировать дверь в раскрытом состоянии, например, для переноса вещей, используется фиксатор (при его отсутствии необходимо временно разомкнуть дверной доводчик, а затем вернуть его в рабочее положение).

ВНИМАНИЕ! Запрещается фиксировать дверь в открытом состоянии при помощи посторонних предметов, просовывая их между дверной рамой и дверью, так как это может привести к искривлению петель.

Противопожарные двери, ведущие из лестничной клетки в подвальные помещения, должны быть всегда закрыты.

В соответствии с п. 3.2.16. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

Согласно пп. «к» п. 23 Постановления Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. N 390 г. «О противопожарном режиме», запрещается устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы. Следуя п.п. б) п. 36, указанного постановления запрещается загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, двери, эвакуационные люки) различными мате-

риалами, изделиями, оборудованием, производственными отходами, мусором и другими предметами, а также блокировать двери эвакуационных выходов; в) устраивать в тамбурах выходов (за исключением квартир и индивидуальных жилых домов) сушилки и вешалки для одежды, гардеробы, а также хранить (в том числе временно) инвентарь и материалы;

В соответствии со ст. 38 Федерального закона от 21.12.1994 N 69-ФЗ «О пожарной безопасности», ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством несут (в числе прочих, указанных в законе лиц) собственники имущества. Граждане за нарушение требований пожарной безопасности, а также за иные правонарушения в области пожарной безопасности могут быть привлечены, в рассматриваемом случае, к административной ответственности — п. 1. ст. 20.4 КоАП РФ — штраф на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей.

4.3. ЛИФТ

4.3.1. Общая информация

Ваш жилой дом оборудован лифтами[6]. Срок службы лифтов составляет 25 лет. Просим Вас бережно относиться к лифтовому оборудованию и соблюдать Правила пользования лифтами. Текст Правил и телефон для связи с обслуживающим персоналом/аварийной лифтовой службой размещаются внутри кабин лифтов или на основном посадочном (первом) этаже. В соответствии с Техническим регламентом[7]о безопасности лифтов конструкция лифтов обеспечивает следующие специальные требования:

1) недоступность непосредственно для пользователей и посторонних лиц оборудования в шахте лифта;

2) защита пользователей и посторонних лиц от получения травм в результате соприкосновения с движущимися частями оборудования лифта;

3) наличие средств для остановки или предотвращения движения кабины, если дверь шахты или дверь кабины не закрыты. Данное требование не относится к предварительному открыванию автоматических дверей при подходе кабины к этажной площадке и при предусмотренном в конструкции лифта режиме доводки кабины до уровня этажной площадки при загрузке (разгрузке);

4) отсутствие доступных для пользователей и иных лиц, поверхностей, представляющих опасность для людей;

5) наличие освещения кабины, в том числе при перебое в электроснабжении;

6) обеспечение расстояния между элементами конструкции кабины и шахты, исключающего возможность проникновения человека в шахту при открытых дверях шахты и кабины, при нахождении кабины в зоне этажной площадки;

7) наличие средств для предотвращения усилия сдавливания человека или предмета, находящегося на пути движения автоматически закрывающейся двери кабины и (или) шахты;

8) оборудование кабины средствами для подключения к двусторонней переговорной связи с помещением для обслуживающего персонала;

9) наличие средств и (или) мер для предотвращения пуска перегруженной кабины в режиме нормальной работы;

---

[6]*Лифт — устройство, предназначенное для транспортировки людей и (или) грузов в зданиях (сооружениях) с одного уровня на другой в кабине, перемещающейся по жестким направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15°.*

[7]*Технический регламент — Технический регламент Таможенного союза ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов», утвержденный Решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824.*

10) наличие средств для ограничения величины превышения номинальной скорости кабины при движении вниз и замедления движения кабины с целью снижения опасности получения травм или поломки оборудования;

11) наличие средств и (или) мер для обеспечения электробезопасности пользователей и обслуживающего персонала при их воздействии на аппараты управления лифтом и (или) прикосновении к токопроводящим конструкциям лифта;

12) наличие средств для предотвращения пуска кабины после открывания дверей шахты этажа, на котором отсутствует кабина, в режиме нормальной работы лифта;

13) обеспечение предела огнестойкости дверей шахты в соответствии с требованиями пожарной безопасности зданий и сооружений;

14) наличие средств для обеспечения возможности пассажирам безопасно покинуть кабину при угрозе возникновения пожара и при пожаре в здании (сооружении).

Конструкция лифта обеспечивает возможность эвакуации людей из кабины при его неисправности или при прекращении энергоснабжения лифта. Эвакуация должна осуществляться квалифицированным обслуживающим персоналом, обученным методике безопасной эвакуации людей.

Кабина лифта оборудована ловителями, останавливающими и удерживающими на направляющих движущуюся вниз кабину при их включении от действия ограничителя скорости или для торможения и (или) остановки движущейся вверх кабины при превышении установленной скорости, а также башмаками, исключающими выход кабины из направляющих, самопроизвольную посадку кабины на ловители, а также ограничивающими горизонтальное перемещение кабины относительно направляющих.

Кабина лифта оборудована вентиляционными отверстиями, расположенными вверху и внизу кабины, так что не нужно бояться, что воздух закончится.

Если Вы застряли в лифте между этажами, нажмите кнопку аварийного сигнала/вызова диспетчера. Сигнал поступает диспетчеру, который вызывает лифтовую аварийную службу.

Ждите спокойно, не паникуйте!

ВНИМАНИЕ! Во время пожара и при другой чрезвычайной ситуации пользоваться лифтом запрещено.

4.3.2. Эксплуатация лифта

При эксплуатации лифта выполняются следующие требования:

1) проведение осмотров, технического обслуживания и ремонта лифта в соответствии с прилагаемой документацией по эксплуатации, а также оценки его соответствия требованиям Технического регламента;
2) осуществление осмотров лифта, его технического обслуживания и ремонта специализированной лифтовой организацией;
3) допуск к выполнению работ по техническому обслуживанию, ремонту и осмотру лифта, контролю за работой лифта посредством устройства диспетчерского контроля (при его наличии) только обслуживающего персонала, аттестованного в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации;

4.3.3. Диспетчерский контроль за работоспособностью лифта

Диспетчерский контроль за работой лифта обеспечивает:

- двухстороннюю переговорную связь между диспетчерским пунктом и кабиной, а также звуковую сигнализацию о вызове диспетчера на связь;
- сигнализацию об открытии дверей шахты при отсутствии кабины на этаже;

- сигнализацию об открытии шкафов управления при их расположении вне машинного помещения;
- сигнализацию о срабатывании цепи безопасности лифта;
- идентификацию поступающей сигнализации (с какого лифта и какой сигнал).

Организация, эксплуатирующая оборудование диспетчерского контроля, обеспечивает его содержание в исправном состоянии путем организации надлежащего обслуживания и ремонта. Для этих целей она может заключить договор со специализированной организацией.

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

ВНИМАНИЕ! При прекращении энергоснабжения оборудования диспетчерского контроля должно быть обеспечено функционирование двухсторонней связи между кабиной и диспетчерским пунктом не менее 1 часа.

4.4. ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА

4.4.1. Общие требования

В соответствии со статьей 2 Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге, к объектам благоустройства[8] относятся:

- искусственные покрытия поверхности земельных участков, иные части поверхности земельных участков в общественно-деловых, жилых и рекреационных зонах, не занятые зданиями и сооружениями, в том числе площади, улицы, проезды, дороги, набережные, скверы, бульвары, внутридворовые пространства, сады, парки, городские леса, лесопарки, пляжи, детские и спортивные площадки, площадки для размещения аттракционного оборудования, хозяйственные площадки и площадки для выгула домашних животных;
- рассматриваемые в качестве объектов благоустройства территории особо охраняемых природных объектов и земель историко-культурного значения, а также кладбища;
- **зеленые насаждения, газоны**;
- мосты, путепроводы, транспортные и пешеходные тоннели, **пешеходные** и велосипедные **дорожки**, иные дорожные сооружения и их внешние элементы;
- территории и капитальные сооружения станций (вокзалов) всех видов транспорта;
- **сооружения и места для хранения и технического обслуживания автомототранспортных средств**, в том числе гаражи, автостоянки, автозаправочные станции, моечные комплексы;
- технические средства организации дорожного движения;
- устройства наружного освещения и подсветки;
- причалы, дебаркадеры, стоянки маломерных судов, береговые сооружения и их внешние элементы;

[8] *Благоустройство — состояние среды жизнедеятельности населения на территории Санкт-Петербурга, оцениваемое с точки зрения ее потребительских качеств, а также деятельность по поддержанию и повышению потребительских качеств городской среды (статья 2 Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70).*

- **фасады зданий**, строений и сооружений, элементы их декора, **а также иные внешние элементы зданий**, строений и сооружений, в том числе порталы арочных проездов, кровли, **крыльца**, ограждения и защитные решетки, навесы, козырьки, **окна, входные двери, балконы**, наружные лестницы, эркеры, **лоджии**, карнизы, столярные изделия, ставни, водосточные трубы, **наружные радиоэлектронные устройства**, светильники, флагштоки, **настенные кондиционеры и другое оборудование**, пристроенное к стенам или вмонтированное в них, номерные знаки домов и лестничных клеток;
- заборы, ограды (временные ограждения зоны производства работ), ворота;
- малые архитектурные формы, уличная мебель и иные объекты декоративного и рекреационного назначения, в том числе произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы), памятные доски, фонтаны, бассейны, скамьи, беседки, эстрады, цветники;
- объекты оборудования детских и спортивных площадок;
- предметы праздничного оформления;
- сооружения (малые архитектурные формы) и оборудование для уличной торговли, в том числе павильоны, киоски, лотки, ларьки, палатки, торговые ряды, прилавки, специально приспособленные для уличной торговли автомототранспортные средства;
- отдельно расположенные объекты уличного оборудования и уличная мебель утилитарного назначения, в том числе оборудованные посты контрольных служб, павильоны и навесы остановок общественного транспорта, малые пункты связи (включая телефонные будки), объекты для размещения информации и рекламы (включая тумбы, стенды, табло, уличные часовые установки и другие сооружения или устройства), общественные туалеты, урны и другие уличные мусоросборники;
- места, оборудование и сооружения, предназначенные для санитарного содержания территории, в том числе **оборудование и сооружения для сбора и вывоза мусора, отходов производства и потребления**;
- рассматриваемые в качестве объектов благоустройства территории производственных объектов и зон, зон инженерной инфраструктуры, зон специального назначения (включая свалки, полигоны для захоронения мусора, отходов производства и потребления, поля ассенизации и компостирования, скотомогильники), а также соответствующие санитарно-защитные зоны;
- наружная часть производственных и инженерных сооружений;
- иные объекты, в отношении которых действия субъектов права регулируются установленными законодательством правилами и нормами благоустройства.

В соответствии с требованиями п. 3.5.8. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда:

«Организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением:

- вывешивания белья, одежды, ковров и прочих предметов на свободных земельных участках, выходящих на городской проезд;
- мытья автомашин на придомовой территории;
- самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов и лоджий;
- окрашивания оконных переплетов с наружной стороны краской (использования цвета пластиковых окон), отличающихся по цвету от установленного для данного здания;
- загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком, золой и другими отходами;

- крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения»[9].

В случае несоответствия установленного дополнительного элемента и устройства архитектурной части утвержденного КГА проекта материалы по данному делу направляются КГА в соответствующий орган контроля для решения вопроса о привлечении лица, разместившего дополнительный элемент и устройство, к административной ответственности за самовольное переоборудование фасада здания или сооружения и устранения существующих нарушений в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 15.05.2003 № 239-29 Об административных правонарушениях в сфере благоустройства в Санкт-Петербурге:

«Самовольное, в нарушение законодательства о благоустройстве, переоборудование фасада здания, строения, ограждения и их элементов, включая установление дополнительных элементов и устройств, козырьков, навесов, замену оконных и дверных заполнений, остекление, устройство входов, — влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от тысячи до четырех тысяч рублей. Те же действия, совершенные лицом, которое в течение года подвергалось административному наказанию за одно из правонарушений, предусмотренных настоящим Законом Санкт-Петербурга, — влекут наложение административного штрафа на граждан в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей».

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 31 мая 2010 г. № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 31.01.2017 № 40, утверждены Правила содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге.

4.4.2. Зеленые насаждения, газоны

ВНИМАНИЕ! Не ходите по газонам ранней весной и поздней осенью: в это время почва сырая и мягкая, и газон можно испортить.

Свежезасеянный газон, также, нужно беречь.

Объясните детям, где и как нужно передвигаться во дворе дома, что на газонах нельзя играть даже зимой, когда они покрыты снегом — можно повредить растения.

ВНИМАНИЕ! Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения не допускается.

Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечивается УК или на договорных началах — специализированной организацией.

ВНИМАНИЕ! На озелененных территориях запрещается:

- **складировать любые материалы;**
- **сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;**
- **сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи,**

[9] *Разработка проектов и производство работ по благоустройству фасадных поверхностей, влекущих за собой изменение облика зданий, должны выполняться в соответствии с требованиями Регламента внешнего благоустройства Санкт-Петербурга, утвержденного распоряжением Администрации Санкт-Петербурга от 23.09.2002 № 1784-ра О мерах по усилению контроля за состоянием внешнего благоустройства Санкт-Петербурга. Контроль за исполнением Регламента осуществляется Комитетом по градостроительству и архитектуре (далее — КГА), Государственной административно-технической инспекцией (далее — ГАТИ), территориальными управлениями благоустройства административных районов Санкт-Петербурга, органами местного самоуправления.*

не допуская разноса по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования или вывозить на свалку);
- **ходить, сидеть и лежать на газонах, устраивать игры;**
- **разжигать костры и нарушать правила противопожарной охраны;**
- **проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций без согласования в установленном порядке;**
- **проезд и стоянка автомашин, мотоциклов и других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта).**

Новые посадки, особенно деревьев на придомовых территориях, следует проводить по проектам в установленном порядке.

4.4.3. Фасады зданий, а также иные внешние элементы зданий

В соответствии с требованиями Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге, утвержденных Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 31.01.2017 № 40:

«1.1. Цветовое решение архитектурных деталей и конструктивных элементов фасадов определяется колерным бланком фасада здания, сооружения.

1.2. Изменение цветового решения архитектурных деталей и конструктивных элементов фасадов осуществляется:

1.2.1. На основе сочетаний основных, составных и дополнительных цветов.

1.2.2. С учетом стилевых характеристик объекта благоустройства.

1.2.3. С учетом цветового решения и стилевых характеристик окружающих его архитектурных объектов, при этом цветовое решение объектов культурного наследия является приоритетным.

1.3. Запрещается фрагментарная окраска, облицовка архитектурных деталей и конструктивных элементов фасадов.

1.4 Размещение и внешний вид архитектурных деталей и конструктивных элементов фасадов определяется в соответствии с фасадными решениями и композиционными приемами здания, сооружения.»

4.4.4. Окна и витрины

В соответствии с требованиями Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге:

«1.7.3. Локальное изменение глубины откосов, архитектурного оформления проема не разрешается.

1.7.4. Окна и витрины оборудуются системами водоотвода.

1.7.5. Размещение декоративных ограждений витрин разрешается при высоте нижней границы проема менее 0,8 м от уровня земли. Высота ограждения витрины от поверхности тротуара должна составлять не более 1,0 м, расстояние от поверхности фасада — не более 0,5 м (при отсутствии приямка).

1.7.6. Размещение устройства глухих ограждений витрин запрещено.»

4.4.5. Балконы и лоджии.

В соответствии с требованиями Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге:

«1.6.1. Фрагментарная замена сплошного остекления фасада разрешается при сохранении внешнего вида конструкции остекления и цветового решения.

1.6.2. Остекление единичных несгруппированных балконов запрещается.»

4.4.6. Как защитить конструкции балкона от влажности:

- не перекрывайте водостоки;
- проверяйте напольное покрытие на балконе и сообщайте о возможных повреждениях;
- в течение отопительного периода держите балконное остекление закрытым. Этим Вы сэкономите тепло и защитите балкон от снега и дождя;
- **соблюдайте температурно-влажностный режим, в течение отопительного периода не оставляйте на длительный срок открытыми окна и двери на балкон. Теплый воздух, из жилых помещений попадая на холодный балкон, конденсируется на конструкциях балконных ограждений тем самым ухудшая их эксплуатационные характеристики, вплоть до разрушения.**
- не рекомендуется использовать на балконе коврики, лучше положите решетку. Если Вы все-таки хотите постелить ковер, не забывайте периодически его просушивать.

Ящики для цветов необходимо устанавливать на балконах в соответствии с указаниями проекта.

ВНИМАНИЕ! На балкон запрещено протягивать электрический кабель от внутриквартирной розетки без заземления.

4.4.7. Замена витражного остекления.

ВНИМАНИЕ! Изменение внешнего вида здания категорически запрещено.

Фрагментарная замена сплошного остекления фасада разрешается только при сохранении внешнего вида конструкции остекления и цветового решения.

При замене остекления не допускается нарушать расстекловку и единое архитектурное решение фасада (цвет рам, цвет створок, тонировка/цвет, наличие специальных стекол (фасадное — закаленное, окрашенное стекло — «эмалит», «триплекс» — для нижней «подстворочной» зоны витражного остекления и т.п.)

ВНИМАНИЕ! Замена остекления без согласования проекта на замену остекления в установленном действующим законодательством порядке запрещена.

Замена ограждения лоджии или ее остекления самовольно, без разрешительной документации, согласованной и утвержденной в установленном действующим законодательством порядке, является небезопасной, нарушается права других собственников многоквартирного дома, за что собственник жилого помещения может быть привлечен к административной ответственности.

ВНИМАНИЕ! Запрещается вносить изменения в конструкцию витражей без их согласования с предприятием-изготовителем.

Согласование замены остекления, помимо случаев, прямо предусмотренных действующим законодательством, необходимо в следующих случаях:

- **изменение толщины заполнения фасадной конструкции (ввиду разницы между толщиной стекла, которая обычно составляет 5-6 мм) и стеклопакетом (теплопакетом), толщина которого варьируется в диапазоне от 24 до 32 мм;**
- **уменьшение размеров световых проемов (при установке металлопластиковых створок вместо алюминиевых существует различие между шириной алюминиевого и ПВХ профиля). Последний обычно шире приблизительно на 20 мм.**

- **в иных ситуациях, требующих вмешательства в конструктивные элементы фасада,**
- **в случае необходимости привлечения к производству работ промышленных альпинистов.**

Возможные проблемы, возникающие при самовольной замене фасадного остекления:

- **Возможный риск обрушения балкона или лоджии из-за неправильно проведенного расчета конструкций.**
- **Деформация балконных плит из-за повышенной нагрузки.**
- **Протечки по примыканию конструкций остекления балконов к фасаду и балконным плитам**
- **Нарушение дренажа витражного остекления**

В случае самовольной несогласованной замены, гарантия на витражные конструкции не распространяется.

В случае выявления протечек или иных дефектов по всему стояку витражных конструкций, ответственность лежит на собственнике, нарушившим целостность конструкции, ремонтные работы будут выполнен за счет средств собственника помещения, а равно на собственника может быть возложена ответственность за причинения вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц.

4.4.8. Сбор и вывоз мусора, отходов производства и потребления

В многоэтажном жилом доме не предусмотрено устройство открытых контейнерных площадок для жильцов жилого комплекса и работников ВПП.

Мелкий бытовой мусор выносится в мусоросбоные камеры, расположенные в части жилых секций. Вход в них осуществляется со стороны двора. Для сбора крупногабаритного бытового мусора предназначена встроенная мусоросборная камера, расположенная в дворовом корпусе 3. При временном хранении отходов в мусорных контейнерах должна быть исключена возможность их загнивания и разложения. Поэтому срок хранения в холодное время года (при температуре –5°С и ниже) должен быть не более трех суток, в теплое время (при плюсовой температуре свыше +5°С) не более одних суток (ежедневный вывоз).

ВНИМАНИЕ! Емкости с отходами не допускается выставлять за пределы мусоросборного помещения заблаговременно (ранее одного часа) до прибытия специального автотранспорта.

ВНИМАНИЕ! Ответственность за содержание камеры, мусоросборников и территории, прилегающей к месту выгрузки отходов из камеры, несет организация, в ведении которой находится дом.

Обслуживающий персонал должен обеспечивать:

- уборку, мойку и дезинфекцию камер мусороудаления;
- своевременную замену заполненных контейнеров на порожние;
- вывоз контейнеров с отходами с места перегрузки в мусоровоз;
- профилактический осмотр камеры мусороудаления;

ВНИМАНИЕ! В первый год после начала заселения на территории жилого комплекса будет находиться специальный контейнер для сбора крупногабаритных отходов и строительного мусора.

5. СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИР

Права и обязанности собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме в части пользования, содержания и ремонта собственно жилых помещений регламентируются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, и Жилищным кодексом Российской Федерации.

Правила содержания квартир:

1) Собственники жилых помещений должны обращать внимание на техническое состояние ограждающих конструкций и оборудования, температурно-влажностный режим и санитарное состояние в помещениях;
2) Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями[10];

Таблица 2

Период года	Наименование помещения	Температура воздуха, °С		Результирующая температура, °С		Относительная влажность, %		Скорость движения воздуха, м/с	
		оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая	оптимальная	допустимая, не более	оптимальная, не более	допустимая, не более
Холодный	Жилая комната	20-22	18-24	19-20	17-23	45-30	60	0,15	0,2
	Кухня	19-21	18-26	18-20	17-25	НН*	НН	0,15	0,2
	Туалет	19-21	18-26	18-20	17-25	НН	НН	0,15	0,2
	Ванная, совмещенный санузел	24-26	18-26	23-27	17-26	НН	НН	0,15	0,2
	Помещения для отдыха и учебных занятий	20-22	18-24	19-21	17-23	45-30	60	0,15	0,2
	Кладовые	16-18	12-22	15-17	11-21	НН	НН	НН	НН
Теплый	Жилая комната	22-25	20-28	22-24	18-27	60-30	65	0,2	0,3

* НН — не нормируется

Примечание:

Обслуживаемая зона помещения (зона обитания) — пространство в помещении, ограниченное плоскостями, параллельными полу и стенам: на высоте 0,1 и 2,0 м над уровнем пола (но не ближе чем 1 м от потолка при потолочном отоплении), на расстоянии 0,5 м от внутренних поверхностей наружных и внутренних стен, окон и отопительных приборов.

[10] *В соответствии с требованиями п. 3.4 ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях, оптимальные и допустимые нормы микроклимата в обслуживаемой зоне помещений жилых зданий (в установленных расчетных параметрах наружного воздуха) должны соответствовать значениям, приведенным в таблице 2.*

· Микроклимат помещения — состояние внутренней среды помещения, оказывающее воздействие на человека, характеризуемое показателями температуры воздуха и ограждающих конструкций, влажностью и подвижностью воздуха.
· Оптимальные параметры микроклимата — обеспечивают нормальное тепловое состояние организма … и ощущение комфорта не менее чем у 80% людей, находящихся в помещении.
· Допустимые параметры микроклимата — могут вызвать общее и локальное ощущение дискомфорта, ухудшение самочувствия и понижение работоспособности … и не вызывают повреждений или ухудшения состояния здоровья.
· Холодный период года — … характеризуется среднесуточной температурой наружного воздуха, равной 8°С и ниже.
· Теплый период года — …характеризуется среднесуточной температурой наружного воздуха выше 8°С.
· Результирующая температура помещения — комплексный показатель радиационной температуры помещения и температуры воздуха помещения.
· Скорость движения воздуха — осредненная по объему обслуживаемой зоны скорость движения воздуха.

3) ВНИМАНИЕ! Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется:
   - устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах.
   - допускать установки мебели вплотную к радиаторам, закрывать радиаторы отопления на длительное время шторами.
4) ВНИМАНИЕ! Не допускается использование электрических плит для обогрева помещений.

5.1. ОКНА, БАЛКОННЫЕ ДВЕРИ

Меры безопасности:

- проявляйте бдительность во избежание падения из окон детей, животных или каких-либо предметов;
- большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре (например, во время мытья окон);
- прежде чем открыть большую оконную створку, найдите подходящую подпорку для створки, это защитит ее от провисания и поломки;
- закрывайте большие оконные створки уходя из квартиры, а также на ночь;
- во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или в конструкции окна;
- при сильном ветре лучше не держать балконную дверь в открытом состоянии или использовать специальный фиксатор.

Стеклянные поверхности окна рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги можно удалить резиновой щеткой или насухо вытереть поверхность салфеткой. Не забывайте, что очищающие средства и излишки влаги могут быть опасны для примыкающих конструкций.

ВНИМАНИЕ! Запрещается прикреплять к рамам и переплету предметы, это может повредить оконную конструкцию.

5.1.1. Общие указания по эксплуатации окон, балконных дверей и светопрозрачных конструкций.

Общие положения

Требования настоящей Инструкции должны выполняться собственниками помещений при эксплуатации оконных и балконных дверных блоков (далее — изделия) из древесины, пластмасс и металлических сплавов для жилых, общественных, производственных и вспомогательных зданий с сухим и нормальным влажностным режимом помещений.

Изделия рассчитаны по действующим строительным нормам и должны выдерживать эксплуатационные нагрузки, включая ветровую нагрузку.

Тип, количество и место расположения петель и запирающих приборов в изделии соответствует рабочей документации и рассчитаны с учетом веса и размеров открывающихся элементов, а также конкретных условий эксплуатации.

Профили прессованные из алюминиевых сплавов имеют гигиеническое заключение органов Роспотребнадзора, и не оказывают вредного влияния на организм человека.

- Смонтированные изделия соответствуют требованиям нормативно-технических документов и проектной документации, и являются безопасными в эксплуатации и обслуживании в течение установленного срока службы.

Эксплуатация изделий

При эксплуатации стеклопакетов могут возникать температурные напряжения (в том числе за счет поглощения солнечной энергии, а также влияния отрицательных температур и перепадов давления), вызывающие отклонение от плоскостности листов стекла в стеклопакете (линзообразование).

При эксплуатации стеклопакетов температура воздуха внутри помещений рекомендуется не более +25°С и относительная влажность — не более 40%. При большей влажности в помещении, а также при пиковых отрицательных температурах наружного воздуха, возможно временное образование конденсата на внутренней поверхности стеклопакета.

ВНИМАНИЕ! При эксплуатации стекла не допускаются:

- **касание или удары стекол твердыми предметами.**
- **протирка стекла жесткой тканью и тканью, содержащей царапающие включения.**
- **очистка сухого стекла жесткими щетками без подачи смывающей жидкости.**
- **длительное присутствие влаги на поверхности стекла.**

В соответствии с требованиями пунктов 4.17, 4.18, 4.20 СН 481-75 Инструкция по проектированию, монтажу и эксплуатации стеклопакетов:

- за состоянием стеклопакетов в процессе эксплуатации собственники помещений обязаны осуществлять контроль самостоятельно. Осмотр рекомендуется производить не реже двух раз в год.
- поврежденные стеклопакеты, имеющие трещины и пробоины, должны заменяться новыми.
- стеклопакеты должны систематически очищаться от загрязнений.

Периодичность очистки определяется требованиями СНиП 23-05-95* Естественное и искусственное освещение (с Изменением № 1).

Фурнитура

Замочные и скобяные изделия, предназначенные для запирания, закрывания и обеспечения функционирования оконных и дверных блоков отрегулированы. Тем не менее, собственники помещений обязаны самостоятельно, не менее 1 раза в год выполнять их регулировку.

Поворотная и (или) поворотно-откидная фурнитура, обеспечивает открывание створок в двух плоскостях, а для зимы — микропроветривание через тонкую щель для исключения сквозняков.

Подвижные детали (механизмы) изделий должны перемещаться без заеданий. Собственники помещений обязаны самостоятельно следить за состоянием механизмов, и время от времени очищать их от грязи, а также не менее 1 раза в год выполнять смазку изделий. В качестве смазывающего вещества используют силиконовый спрей (продается в супермаркетах в виде аэрозольного баллончика, в отделах «Автотовары» или «Бытовая химия»).

ВНИМАНИЕ! Не используйте в качестве смазки масла растительного происхождения.

Работа и состояние фурнитуры должны проверяться по следующим критериям:

- легкость хода створки,
- крепление деталей фурнитуры,
- износ деталей фурнитуры,
- повреждение деталей фурнитуры.

Легкость хода

Легкость хода фурнитуры может быть проверена открыванием створки. Легкость хода может быть улучшена СМАЗКОЙ или регулировкой фурнитуры. Поворотно-откидная фурнитура ROTO может регулироваться по трем осям.

Крепление деталей фурнитуры

От надежного крепления фурнитуры зависит правильная работа окна и безопасность при его использовании. Необходимо проверять посадку и надежность крепления отдельных шурупов в дереве или пластике. Если обнаружится, что ослабло крепление шурупа, то шуруп необходимо подтянуть.

Износ деталей фурнитуры

Для того чтобы избежать износа фурнитуры, все ответственные детали необходимо смазывать согласно приведенным ниже указаниям.

Повреждение деталей фурнитуры

Поврежденные детали необходимо заменять, особенно если речь идет об ответственных деталях (петли, ножницы).

Фурнитура «SIEGENIA-AUBI»

5.1.2. Инструкции по эксплуатации и техническому обслуживанию

В Ваших окнах и дверях применена высококачественная фурнитура SIEGENIA-AUBI. Для сохранения её лёгкости хода и безукоризненной функции необходимо проводить минимум раз в год следующие работы:

1. Смазывайте все подвижные части и запорные места.

2. Используйте исключительно жиры и масла, не содержащие кислот или смол.

3. Проверяйте крепление и износ узлов, особенно влияющих на безопасность. При необходимости подтягивайте крепежные детали и производите замену дефектных деталей.

4. Если эти детали фурнитуры на Вашем окне не снабжены декоративными накладками, особенно проверить, вставлен ли палец в опору верхней петли снизу до щелчка.

5. Используйте ТОЛЬКО щадящие, pH-нейтральные в разбавленном виде средства для чистки и ухода за Вашим окном. Никогда не используйте агрессивные, кислотосодержащие чистящие средства или средства для натирания, т.к. они могут повредить антикоррозионное покрытие деталей фурнитуры. Кроме того, мы рекомендуем для сохранения качества поверхности следующие профилактические меры:

6. Протрите предварительно очищенную поверхность фурнитуры маслом, которое не содержит силикон и кислоты, например маслом для швейных машин

Внимание, травмоопасно при наличии неисправности!

Прекратить дальнейшую эксплуатацию окна, принять меры предосторожности и немедленно устранить неисправность; следующие работы разрешено производить только специалистам оконных предприятий:

- замена деталей фурнитуры
- снятие с петель и навешивание створок окон
- все регулировочные работы с фурнитурой
- особенно для петель нижних, опор нижней петли и ножниц.

В оконной конструкции нельзя применять щелочные и кислотосодержащие уплотнительные материалы. Вышеупомянутые вещества и выделяемые ими газы при непосредственном контакте могут оказывать вредное воздействие на покрытие фурнитуры. При обработке поверхностей окон и балконных дверей, например при покрытии лаком или глазурью, все детали фурнитуры должны быть надёжно изолированы и защищены от попадания этих веществ. Это руководство по техническому обслуживанию действительно также для фурнитуры и типов окон, которые здесь отдельно не указаны.

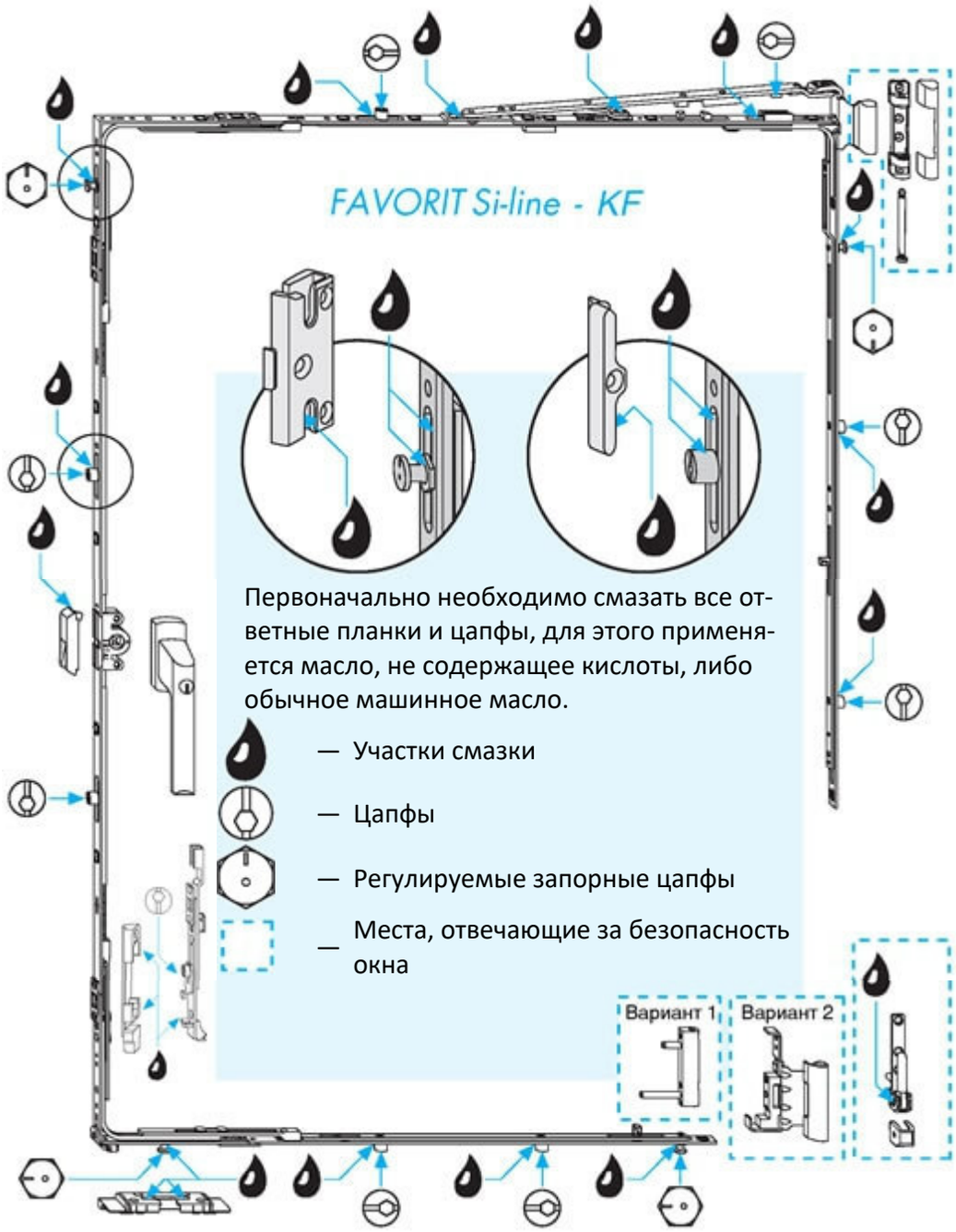
Данная инструкция по регулировке фурнитуры Siegenia-Aubi поможет вам правильно отрегулировать петли, не допустить продувания створок и сэкономить значительные средства и время на вызове сервис-менеджера при возникновении неполадок.

ВНИМАНИЕ! Фирма SIEGENIA-AUBIKG не несет ответственности за повреждение деталей фурнитуры, вызванные неправильной эксплуатацией.

ВНИМАНИЕ! Работы по регулировке и замене деталей, а также снятие и установка створки окна должны выполняться специалистами. Неправильная регулировка может привести к полному выходу из строя окна.

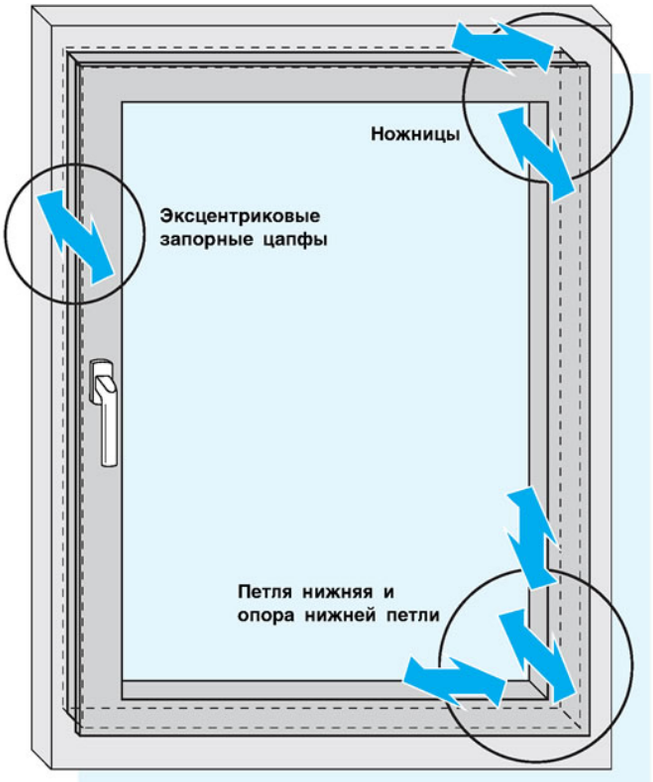
ВНИМАНИЕ! Необходимо беречь элементы фурнитуры от загрязнения, попадания краски, строительной штукатурки, цемента и прочих посторонних предметов при ремонтно-строительных работах.

ВНИМАНИЕ! Запрещается использовать чистящие и моющие средства, содержащие в своем составе кислотные и прочие агрессивные соединения, которые могут повредить защитное покрытие фурнитуры.



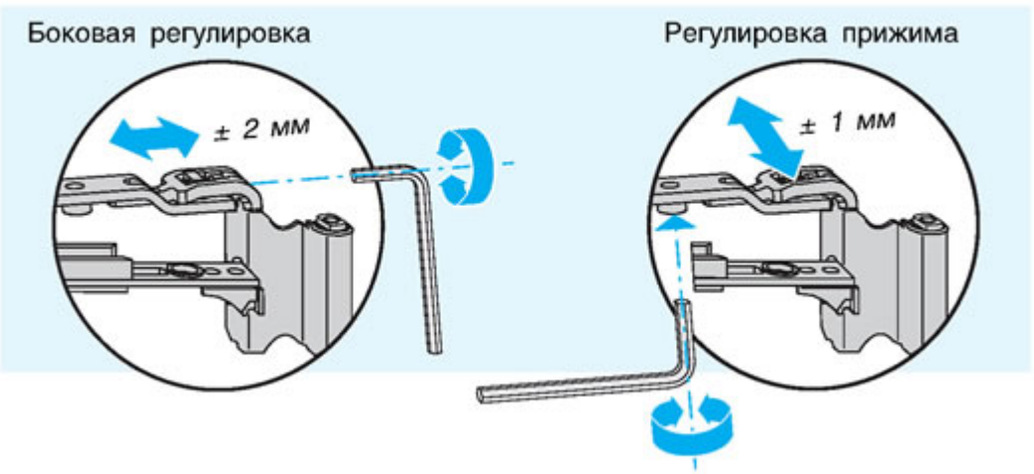
Возможная регулировка

Следующая регулировка может производиться **только** специализированным предприятием:

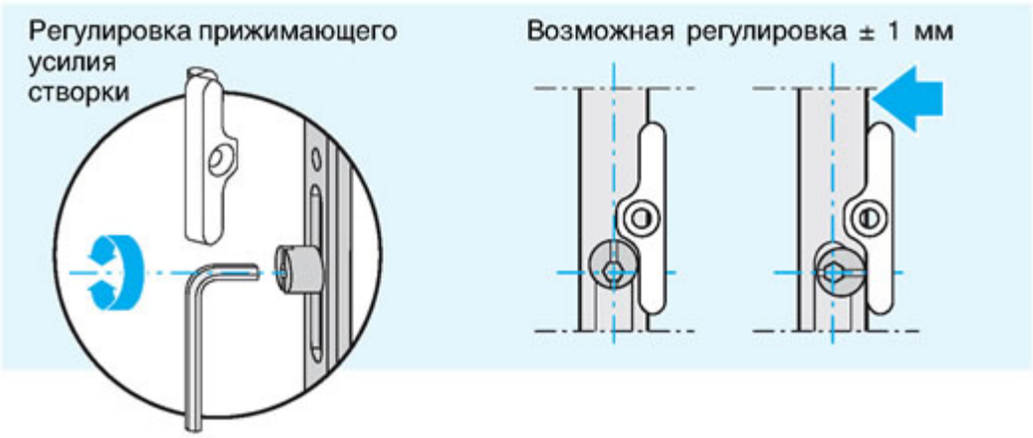


Регулируемые детали фурнитуры

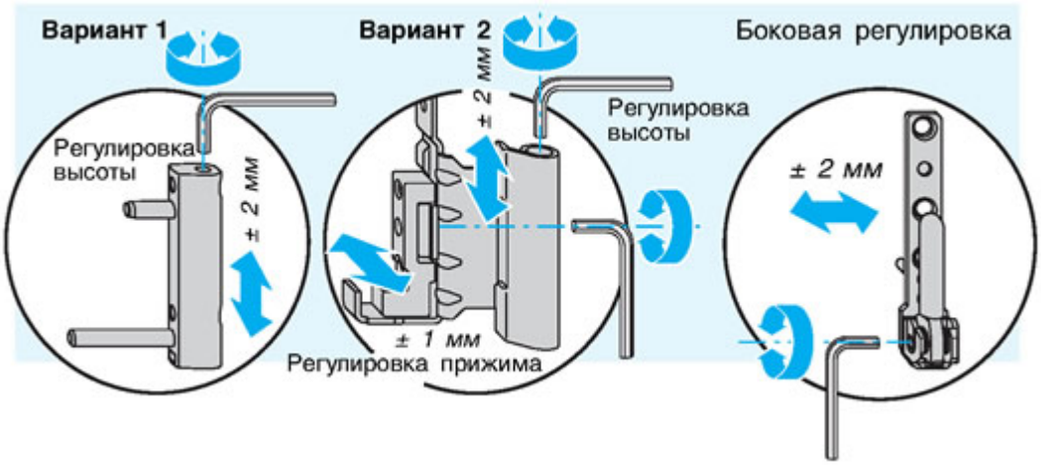
Ножницы



Эксцентриковые запорные цапфы

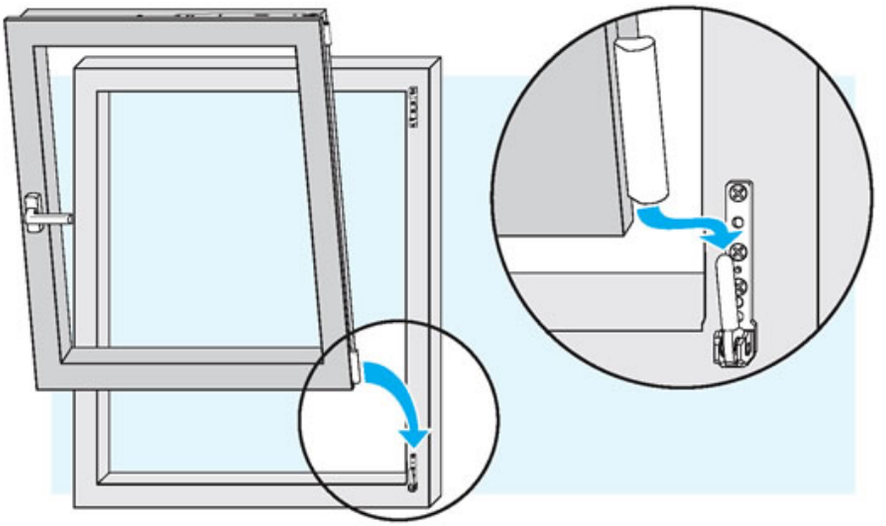


Петля нижняя



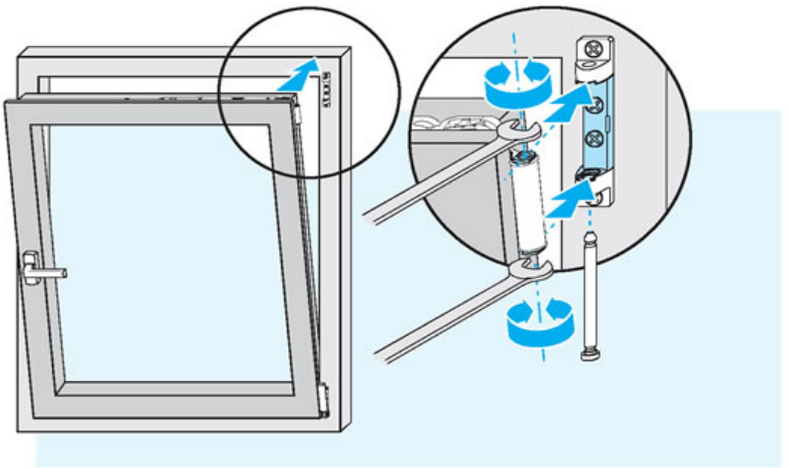
Навешивание поворотно-откидных окон

1. Навешивание на опору нижней петли



Створку снимать с петель и навешивать в **одинаковом положении!**

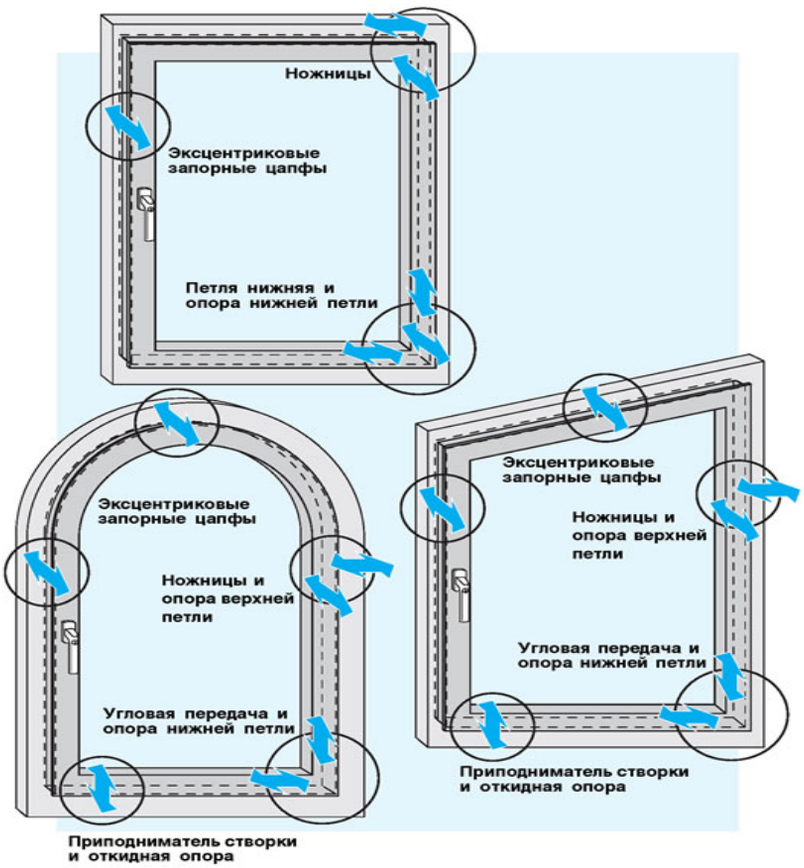
2. Навешивание створки на опору верхней петли



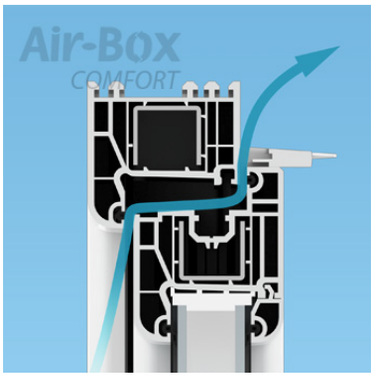
Соблюдать положение втулок при закреплении в опоре верхней петли. Верхняя и нижняя втулки должны располагаться параллельно!

Возможная регулировка

Следующая регулировка может производиться **только** специализированным предприятием:



Клапан приточного воздуха и защиты от шума AERECO и BIOBEDUO на деревянных и дерево-алюминиевых изделиях.



Воздушный клапан — это клапан для **постоянной** подачи свежего воздуха, устанавливаемый в оконную раму или уплотнительную щель.

Клапан приточного воздуха подходит для выполнения как механического, так и естественного воздухообмена. Он обеспечивает достаточную подачу свежего воздуха в помещения. Объем поступающего воздуха можно отрегулировать отдельно для каждого помещения. Фильтрационный блок очищает поступающий в помещения воздух и делает возможным установку клапана на поверхности рамы выступом. Направленность воздушного отверстия клапана вверх улучшает смешивание поступающего свежего воздуха с воздухом помещения и предотвращает появление чувства сквозняка.

Клапан и фильтр, крепящиеся на внутренней поверхности оконной рамы, не образуют теплового мостика с холодными внутренними деталями воздушного канала, что значительно сокращает опасность обледенения клапана в холодное время года.

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

Контроль воздушного потока осуществляется с помощью перемещения ручки регулятора, которая в свою очередь приводит в движение заслонку, обеспечивающую плавное регулирование притока воздуха.

Примечания

Особенности работы приточного клапана в зимнее время:

- в процессе эксплуатации в холодное время года (зимой) при температуре наружного воздуха ниже –25 °С возможно временное образование наледи на нижней части корпуса клапана. Это явление не влияет на работоспособность клапана.
- работоспособность клапана, особенно в режиме минимального проветривания, не приводит к существенному снижению температуры воздуха внутри помещения.

Клапан приточного воздуха и защиты от шума AERECO

Клапан Aereco служит для приточной вентиляции помещений. Принцип действия — движение воздуха в результате разницы давлений между помещением и окружающей средой, позволяет постоянно вентилировать помещение, не открывая окон. Предназначено для постоянного дозированного притока наружного воздуха в помещение, исходя из минимального необходимого, по гигиеническим требованиям количества на одного человека (30 м^3/час). Организация воздухообмена в помещениях при использовании приточного клапана Aereco происходит в соответствии с требованиями «Рекомендации по организации воздухообмена в квартирах многоэтажного жилого дома» ТР АВОК 4 2004 г. и СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование».

Режим работы:

1. Автоматический режим.

   В этом режиме клапан автоматически регулирует подачу уличного воздуха в зависимости от уровня влажности в помещении (до 35 м^3 воздуха в час при 10 Па).

2. Минимального проветривания. В этом режиме Вы можете снизить до минимума приток уличного воздуха в случае сильных морозов, ветра или «недотопа» системы отопления (до 5 м^3 воздуха в час при 10 Па).

Принцип работы приточного оконного клапана AERECO

Пропускную способность клапана Aereco регулирует датчик-привод, реагирующий на изменение влажности в помещении. При повышении влажности клапан приоткрывается, увеличивая поступление свежего воздуха. Система Aereco не требует источников питания. Свежий воздух с улицы проходит через решетку от насекомых или акустический козырёк (в зависимости от комплектации) в отверстие, отфрезерованное в оконной раме. Далее через клапан воздух в необходимом количестве попадает в помещение, смешиваясь с восходящим тёплым воздухом от батареи отопления, расположенной под окном. А отработанный воздух удаляется из помещения через вытяжные каналы в санузле и кухне. Таким образом, создаётся постоянный регулируемый естественный воздухообмен, не создающий неудобств людям, находящимся в помещении.

Описание.

Клапан **AERECO**устанавливается на створку окон.

Гарантийные обязательства:

Работа приточных устройств гарантируется в течение всего срока эксплуатации при соблюдении пользователем следующих правил:

- использовать устройство только по назначению;
- не разбирать главный корпус приточного устройства;
- не пытаться самостоятельно регулировать приточное устройство;
- при проведении любых строительно-отделочных работ вблизи оконного проема, а также в самом проеме, закрывать корпус приточного устройства.

Примечания:

Особенности работы приточного клапана в зимнее время:

- в процессе эксплуатации в холодное время года (зимой) при температуре наружного воздуха ниже –25 °С возможно временное образование наледи на нижней части корпуса клапана. Это явление не влияет на работоспособность клапана
- работоспособность клапана, особенно в режиме минимального проветривания, не приводит к существенному снижению температуры воздуха внутри помещения.

BIOBEDUO. Клапан приточного воздуха и защиты от шума в дерево-алюминиевых изделиях

Воздушный клапан Biobe — это клапан для подачи свежего воздуха, устанавливаемый в оконную раму или уплотнительную щель Клапан Biobe подходит для выполнения как механического, так и естественного воздухообмена. Он обеспечивает достаточную подачу свежего воздуха в помещения. Объем поступающего воздуха можно отрегулировать отдельно для каждой комнаты и для квартиры в целом. Фильтрационный блок очищает поступающий в помещения воздух и делает возможным установку клапана на поверхности рамы выступом. Направленность воздушного отверстия клапана вверх улучшает смешивание поступающего свежего воздуха с воздухом помещения и предотвращает появление чувства сквозняка. Клапан состоит из клапана, фильтрационного блока и наружной решетки.

Оконные клапана не допускают снижения качества воздуха, повышения относительной влажности в помещении, приводящей к выпадению конденсата и образованию плесени, которая не только портит внешний вид помещения, но и неблагоприятно влияет на здоровье человека.

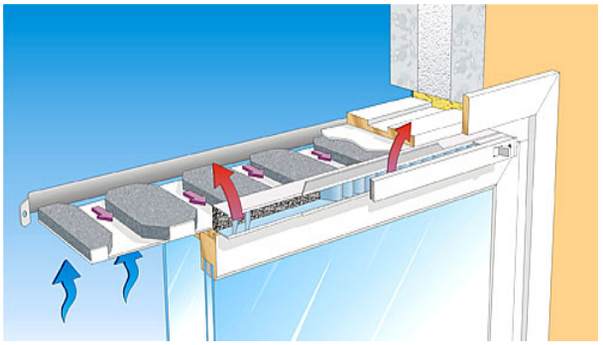
- Приточный клапан обеспечивает нормативный приток воздуха при закрытом окне, сохраняя при этом все преимущества герметичных окон
- Клапан помогает создать комфортный микроклимат в квартире или офисе.
- Герметичное окно, в котором установлен вентиляционный клапан, надежно защитит от уличного шума.
- Оконный клапан обеспечит нормируемый приток воздуха, который не создает сквозняков, предотвратит окна от запотевания и образования конденсата

Описание.
Клапан **BIOBEDUO** устанавливается на раму окна.
Гарантийные обязательства:
Работа приточных устройств гарантируется в течение всего срока эксплуатации при соблюдении пользователем следующих правил:

- использовать устройство только по назначению;
- не разбирать главный корпус приточного устройства;
- не пытаться самостоятельно регулировать приточное устройство;
- при проведении любых строительно-отделочных работ вблизи оконного проема, а также в самом проеме, закрывать корпус приточного устройства.

Примечания:
Особенности работы приточного клапана в зимнее время:

- в процессе эксплуатации в холодное время года (зимой) при температуре наружного воздуха ниже –25 °C возможно временное образование наледи на нижней части корпуса клапана. Это явление не влияет на работоспособность клапана
- работоспособность клапана, особенно в режиме минимального проветривания, не приводит к существенному снижению температуры воздуха внутри помещения.



Водоотводящие каналы

В светопрозрачных конструкциях предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри него влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы, и их можно легко обнаружить, открыв створку. Собственники помещений обязаны следить за состоянием этих каналов, и время от времени очищать их от грязи.

Уплотнители

Для продления срока эксплуатации уплотнителей, т.е. сохранения эластичности и способности задерживать любые сквозняки и воду, собственники помещений обязаны два раза в год очищать их от грязи и протирать хорошо впитывающей тканью смоченной силиконовым спреем (продается в супермаркетах в виде аэрозольного баллончика, в отделах «Автотовары» или «Бытовая химия»). После этого уплотнения останутся эластичными и водоотталкивающими.

ВНИМАНИЕ! В раздвижных конструкциях витражей используется щеточный уплотнитель, и при сильном дожде или снеге возможно небольшое проникновение осадков через уплотнитель, что не является браком конструкции (монтажа).

5.1.3. Гарантии изготовителя

Изготовитель гарантирует соответствие изделий (оконных и балконных дверных блоков из древесины, пластмасс и металлических сплавов) требованиям нормативной документации при условии соблюдения потребителем правил транспортирования, хранения, монтажа, эксплуатации, а также области применения установленных в нормативной и проектной документации.

Долговечность изделий и комплектующих, не менее, в том числе:

- клеевых соединений деревянных оконных блоков; комбинированных профилей оконных блоков из алюминиевых сплавов — 40 условных лет эксплуатации;
- стеклопакетов — 20 условных лет эксплуатации;
- уплотняющих прокладок — 10 условных лет эксплуатации;
- лакокрасочных и других защитно-декоративных покрытий, в том числе:
  - для прозрачных покрытий по древесине — 3 года со дня отгрузки изделий изготовителем;
  - для непрозрачных покрытий по древесине — 5 лет со дня отгрузки изделий изготовителем;
  - для покрытий облицовочных профилей из алюминиевых сплавов — 20 лет со дня отгрузки изделий изготовителем.

Гарантийный срок службы изделий и комплектующих, не менее, в том числе:

- оконных и дверных блоков — устанавливается в договоре на поставку, но не менее 3 лет со дня отгрузки изделий изготовителем (п. 10.3 ГОСТ 23166-99 Блоки оконные. Общие технические условия; п. 10.3 ГОСТ 24700-99 Блоки оконные деревянные со стеклопакетами. Технические условия; п. 9.2 ГОСТ 25097-2002 Блоки оконные деревоалюминиевые. Технические условия; п. 9.3 ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия);
- поливинилхлоридных профилей в готовых оконных и дверных блоках (отсутствие скрытых недостатков (дефектов) профилей) — 5 лет со дня выпуска изделий;
- замочных и скобяных изделий — 2 года со дня ввода в эксплуатацию или со дня продажи через торговую сеть.

Окна. Инструкции по эксплуатации

Фиксация створки при открывании

Открывание окна связано со значительной нагрузкой на створки и раму. Во избежание повреждений при открывании и закрывании окна необходимо действовать предельно осторожно. Неправильная эксплуатация может привести к повреждению стекла или к деформации рамы. При открывании окна необходимо обеспечить достаточно места для открытой рамы и убедиться, чтобы рама не упиралась в стены, косяки или мебель. Открытые крупногабаритные створки окна всегда несут определенную опасность, поэтому необходимо следить, чтобы в непосредственной близости от открытой рамы не было детей.

Открывание и закрывание запорных механизмов

При открывании створок окна необходимо соблюдать правила открывания и закрывания запоров. Прежде чем открыть окно, следует убедиться, что все запорные механизмы открыты. Если рама по какой-либо причине не будет открываться равномерно, существует опасность излома стекла. Гарантия на окна, как правило, не распространяется на повреждение стекла. Осторожное обращение с запорными механизмами предотвратит возможную деформацию рамы и, как следствие, повреждение стекла или рамы.

Окна. Инструкции по уходу.

Рекомендации и профилактические мероприятия во время мытья окон:

- Проверить функционирование запорных механизмов, фурнитуры и всех замочных систем.
- При необходимости очистить фурнитуру и смазать маслом для смазки дверных замков, оружейным маслом, маслом для швейных машин или жидкостью для размораживания замков.

Не реже одного раза в год собственники помещений самостоятельно обязаны:

- Смазывать подвижные элементы.
- Проверять и при необходимости затягивать крепежные болты фурнитуры.
- Проверять и при необходимости восстанавливать прокладки и швы, заполненные силиконовым герметиком.

Мытье окон и уход за поверхностями:

Рекомендуется производить регулярный профилактический ремонт окон каждые 5 лет и обращаться за помощью к квалифицированным специалистам.

- Наружная сторона, как правило, не нуждается в обработке. Для сохранения яркости цвета рекомендуется мыть алюминиевые поверхности нейтральным моющим средством. На снижение яркости цвета влияют пыль от транспорта, сажа и вредные воздействия окружающей среды.
- Водоотводящие каналы и отверстия необходимо чистить не реже одного раза в год. Если вода не будет отводиться беспрепятственно, влага может просочиться в конструкцию окна и на поверхность рамы, что приведет к повреждениям.

Стекло:

Для замены поврежденного оконного стекла рекомендуем обращаться в стекольные мастерские.

Регулировка в ходе монтажа

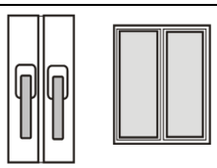
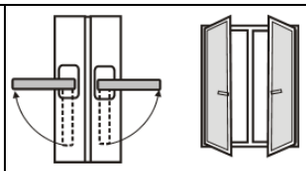
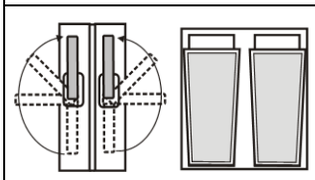
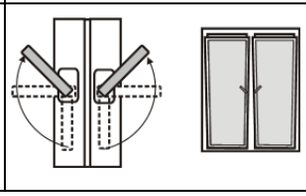
При монтаже следует учесть, что окно всегда должно быть установлено абсолютно прямо: все вертикальные части окна должны быть в строго вертикальном положении, а геометрические размеры (диагонали) створок должны быть выровнены, т.е. соблюдены прямые углы. Даже небольшие ошибки в монтаже могут затруднить эксплуатацию окон.

Проверка регулировки

Положение створок окна может со временем измениться в результате старения здания, износа конструкций и других факторов. По этой причине установки створок необходимо проверять в ходе регулярного профилактического ремонта, а также всегда, когда в этом есть необходимость.

5.1.4. Инструкция по эксплуатации блоков оконных из алюминиевых сплавов.

1. Режимы открывания створок окна.

	Створки окна закрыты		Створки окна открыты
	Створки окна открыты в режиме проветривания		Створки окна открыты в режиме щелевого проветривания (микропроветривания).

1.1. На рисунках показаны положения ручки для различных режимов работы створки.
*Все операции с оконной ручкой следует проводить без чрезмерных усилий и только при закрытой створке.
1.2. Если в результате неправильной эксплуатации створка повисла на нижней петле и откинутых ножницах, не пугайтесь! Для восстановления нормального функционирования окна проделайте следующие операции (возможно Вам потребуется помощь второго человека).
1.2.1. Надавите (или попросите помощника) на откинутый край створки перпендикулярно к ее поверхности, чтобы верхний угол створки подошел к петле.
1.2.2. Поверните ручку в горизонтальное положение, Ножницы на створке и раме должны соединиться.

2. Уход за изделиями
2.1. После окончания монтажных работ, например оштукатуривания и других ремонтных работ, необходимо удалить все загрязнения.
2.2. При проведении в дальнейшем строительно-ремонтных работ профиль и фурнитура должны быть вновь защищены во избежание повреждений.
2.3. Для поддержания правильного функционирования изделий необходимо регулярно два раза в год проводить периодическое обслуживание оконных конструкций. К периодическому обслуживанию изделий относится:
• Смазка подвижных элементов фурнитуры
• Очистка водоотводящих (дренажных) отверстий от грязи
• Осмотр и очистка резинового уплотнения

2.4. Для более качественного ухода за окнами рекомендуется использовать специальную аптечку, набор средств по уходу за конами. Аптечка состоит из 3-х специальных компонентов: Средство по уходу за ПВХ-профилем, Средство для смазки фурнитуры, Средство по уходу за резиновыми уплотнителями.

3 Уход за ПВХ–профилем

3.1. Окна из ПВХ-профилей необходимо мыть обычным мыльным раствором или специальными моющими средствами, не содержащими растворителей, кислот или абразивных веществ. При использовании средства по уходу за профилем из специальной аптечки взболтайте его перед использованием, нанесите на влажную не цветную ветошь и протрите все доступные поверхности профиля.

4. Уход за фурнитурой

4.1. Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнения или окрашивания.

4.2.Для увеличения срока её использования и сохранения безупречного внешнего вида не менее 2-х раз в год смазывать все движущие составные части маслом не содержащим смол и кислот (например, техническим вазелином или машинным маслом). Не допускается применение чистящих средств, нарушающих антикорозийное покрытие фурнитуры.

5. Уход за резиновыми уплотнителями

5.1. Для сохранения эластичности уплотнений необходимо два раза в год очищать резиновое уплотнение от грязи и протирать специальными средствами, при этом используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. После этого уплотнения останутся эластичными и водоотталкивающими.

5.2. Резиновые уплотнители не должны соприкасаться с концентрированными чистящими средствами или масляными субстанциями.

6. Очистка водоотводящих (дренажных) отверстий.

6.1 В каждом оконном блоке имеются водоотводящие отверстия для вывода наружу влаги. Водоотводящие отверстия расположены в нижней части коробки, их легко обнаружить, открыв створку.

6.2. При проведении периодического обслуживания необходимо осмотреть водоотводящие отверстия и при необходимости очистить их от загрязнений.

7. Использование ручек с запорным механизмом

7.1.Ручки с **нажимным замком** закрываются нажатием на кнопку-личинку, а открываются поворотом ключа, личинка отщёлкивается пружиной. Положения замка «кнопка утоплена» — окно заблокировано, «кнопка не нажата» — окно открыто.

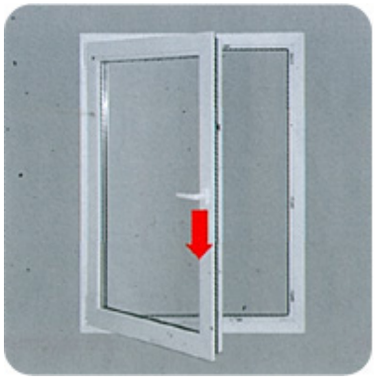
7.2.Убедиться в закрытом положении ручки, у ручек с поворотным замком, можно так: прижать створку к раме и повернув ручку. Если ручка не поворачивается, значит закрыто.

7.3. Перед эксплуатацией помещения необходимо пометить какой ключ, от какой створки. Помечать лучше так: цифрами, по часовой стрелке, от входной двери каждую створку.

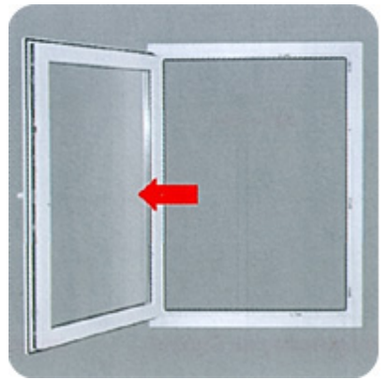
7.4. Необходимо определить место хранения ключей недоступное для детей.

Несоблюдение и нарушение правил эксплуатации оконных изделий приводит к прекращению гарантийного обслуживания.

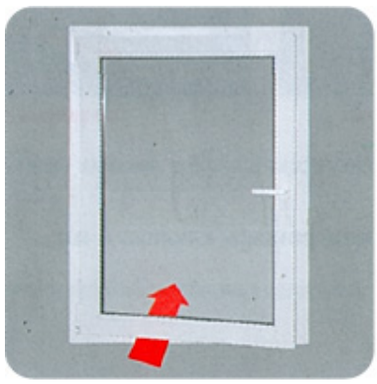
Меры предосторожности



а) Не нагружайте створку дополнительной нагрузкой в вертикальном направлении.

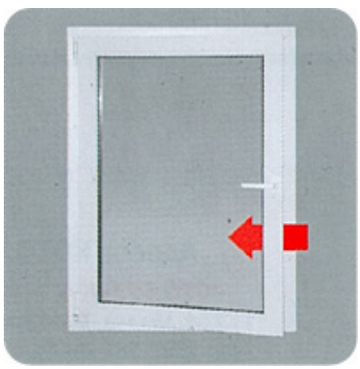


б) Не допускайте сильного нажима или соударения створки и откоса окна.



в) Не вставляйте между рамой и створкой посторонние предметы.

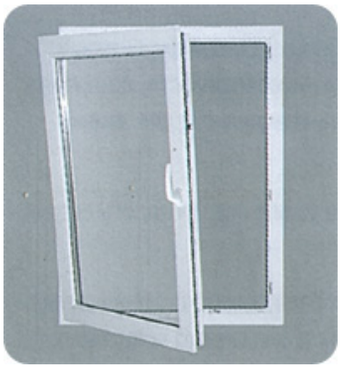
г) Не оставляйте окно в открытом положении при сильном ветре (например, применяйте гребенку).



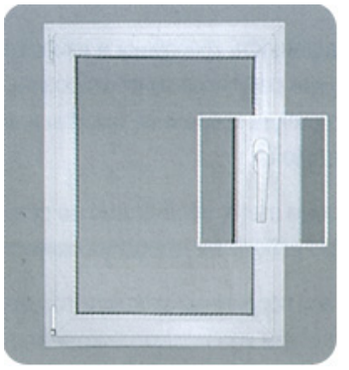
д) Осторожно! Захлопывание створки может привести к травме. При открывании или закрывании не ставьте руки между рамой и створкой.

Инструкция по использованию окна

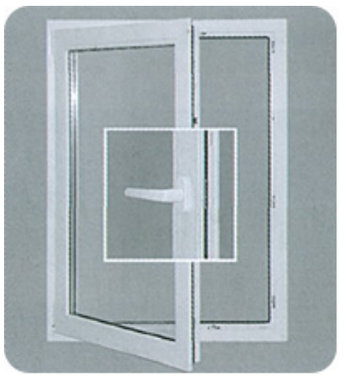
НЕПРАВИЛЬНО



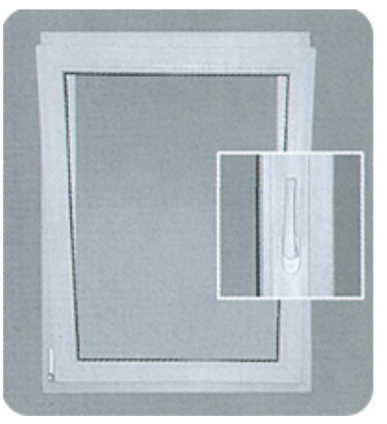
ПРАВИЛЬНО



Положение «закрыто»
(ручка опущена вниз).



Положение «открыто»
(ручка горизонтально).



Положение «откинуто»
(ручка вертикально вверх).

Неправильная эксплуатация

Если в результате неправильной эксплуатации створка повисла на нижней петле и откинутых ножницах, не пугайтесь!

Для восстановления нормального функционирования окна проделайте следующую операцию.

Возможно, Вам потребуется помощь второго человека.

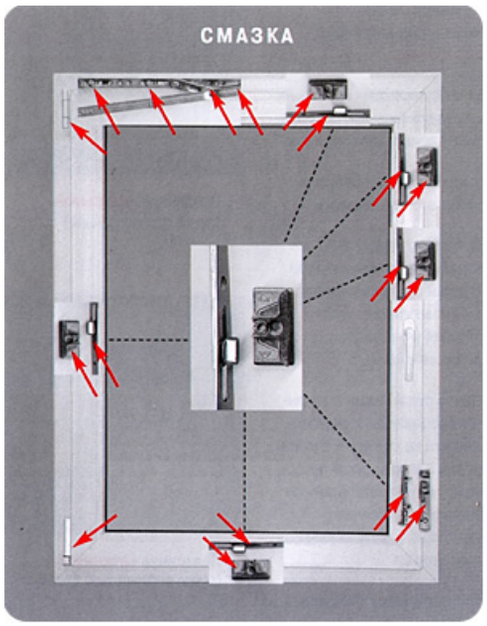
- Попросите помощника надавить на откинутый край створки перпендикулярно к её поверхности, чтобы верхний угол створки подошел к петле.
- Одной рукой нажмите на рычаг блокировщика, расположенного на створке в области ручки, а второй рукой поверните ручку в горизонтальное положение. Ножницы на створке и раме должны соединиться.
- Отпустите рычаг блокировщика.

Техническое обслуживание
Регулировка фурнитуры

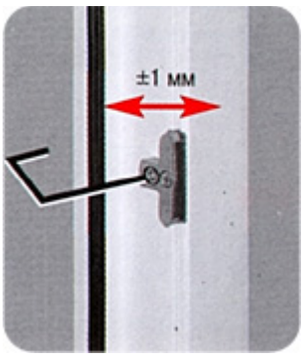
Надежность крепления и износ ответственных деталей фурнитуры нужно регулярно контролировать. В случае необходимости, осторожно подтянуть крепежные шурупы или вызвать специалиста для замены деталей.

Кроме этого, собственники помещений самостоятельно обязаны не реже одного раза в год проводить следующие работы по техобслуживанию:

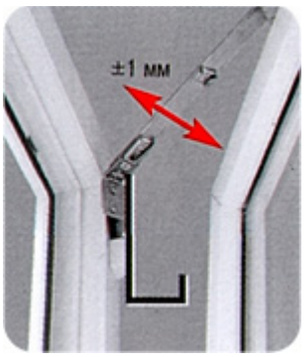
- все подвижные детали и все места запоров поворотно-откидной фурнитуры необходимо смазывать, нанесение смазочного средства осуществлять кисточкой (возможно применение машинного масла);
- применять только такие чистящие средства и средства по уходу, которые не повреждают антикоррозийное покрытие деталей фурнитуры;
- регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножниц, а также замена деталей и снятие/навеса створки должна проводиться специалистами.



Регулировка осуществляется шестигранным ключом 4 мм.

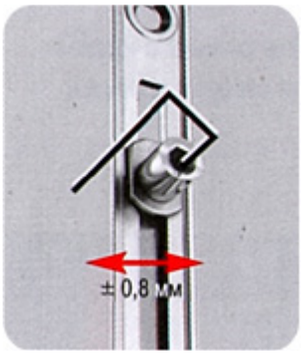


по прижиму на Centro*

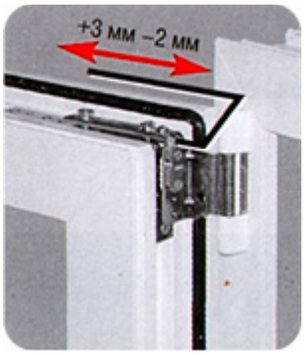


по прижиму

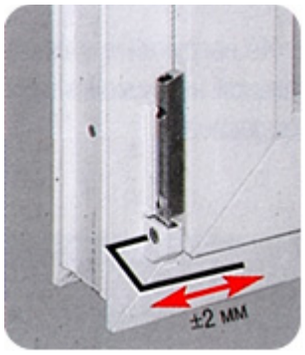
по высоте



по прижиму на NT



по ширине



по ширине

* В случае необходимости Вы можете сами отрегулировать степень прижима створки к раме на ответных планках.

На стенах жилых помещений, выходящих на лоджии расположенные на высоте более 15 метров от уровня земли до уровня открытого окна планируется установка противопожарных окон. **ВНИМАНИЕ! Противопожарные окна категорически нельзя заменять. При замене остекления окон всегда согласовывать данную замену с управляющей компанией (категорически запрещено нарушать архитектурный облик объекта).**

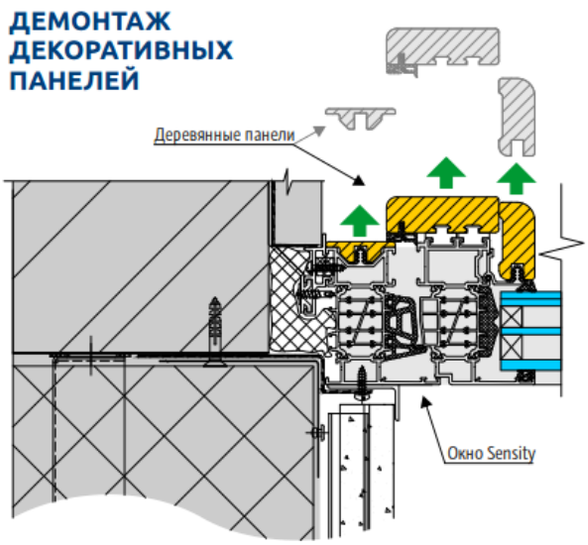
В Вашей квартире установлены дерево-алюминиевые окна Reynaers Sensity. Их главная особенность — деревянные декоративные накладки из массива итальянского дерева. Они требуют особого ухода как при проведении ремонта, так и в обслуживании.

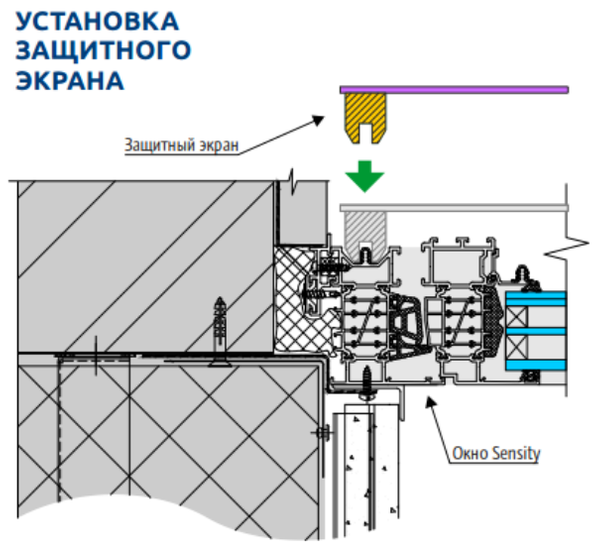
Рекомендации при проведении ремонта

Для того, чтобы декоративные деревянные накладки и конструкция окон не пострадали при выполнении отделочных работ в Вашей квартире Вы можете воспользоваться следующими рекомендациями:

1. Если декоративные деревянные панели уже установлены на окна в Вашей квартире, их необходимо демонтировать. Снятые панели на время выполнения ремонта должны храниться в отдельном теплом помещении с температурой воздуха в пределах 18-22 ºС (в теплый период 23-25 ºС) при относительной влажности 30-60%. Влажность воздуха не должна быть более 60%. Идеальным вариантом считается влажность 45%.
2. Если декоративные панели не смонтированы на окнах, их необходимо хранить как указано выше.
3. При выполнении отделочных работ руководствуйтесь данной инструкцией.
4. На время проведения ремонта необходимо предусмотреть защиту конструкции окон и стеклопакетов от загрязнения и повреждений.
5. Компания Reynaers рекомендует устанавливать декоративные панели только после окончания всех строительно-отделочных и монтажных работ, и после установки и монтажа мебели.

Обращаем Ваше внимание, что при проведении «мокрых» отделочных работ (в первую очередь, оштукатуривание стен), влажность может достигать 100%. Поэтому деревянные элементы систем устанавливаются только после проведения этих работ, а чтобы влажность не оказала негативное влияние на окна, помещение необходимо регулярно проветривать.





Высокая влажность при низкой температуре приводит к образованию конденсата на внутренней поверхности стеклопакетов.

Конденсат, стекая вниз, скапливается на горизонтальных деревянных деталях (штапиках, декоративных накладках) и притягивает из воздуха микрочастицы строительных смесей. Лакокрасочное покрытие деревянных элементов способно выдерживать непосредственный контакт с подобным агрессивным раствором, но только ограниченное время.

В дальнейшем начинается процесс впитывания избыточной влаги древесиной, который может привести к короблению и изменению геометрических размеров деревянных элементов. Наличие в растворе микрочастиц строительных смесей в сочетании с постоянной избыточной влажностью со временем может привести к образованию плесени, разъедающей не только лакокрасочное покрытие, но и саму древесину.

ВНИМАНИЕ! Декоративные панели на окна Reynaers Sensity должны устанавливаться и сниматься только сертифицированными специалистами компании Reynaers, в противном случае они могут быть повреждены. При выполнении строительно-отделочных и монтажных работ элементы конструкции окон и стеклопакетов без защиты также могут быть повреждены.

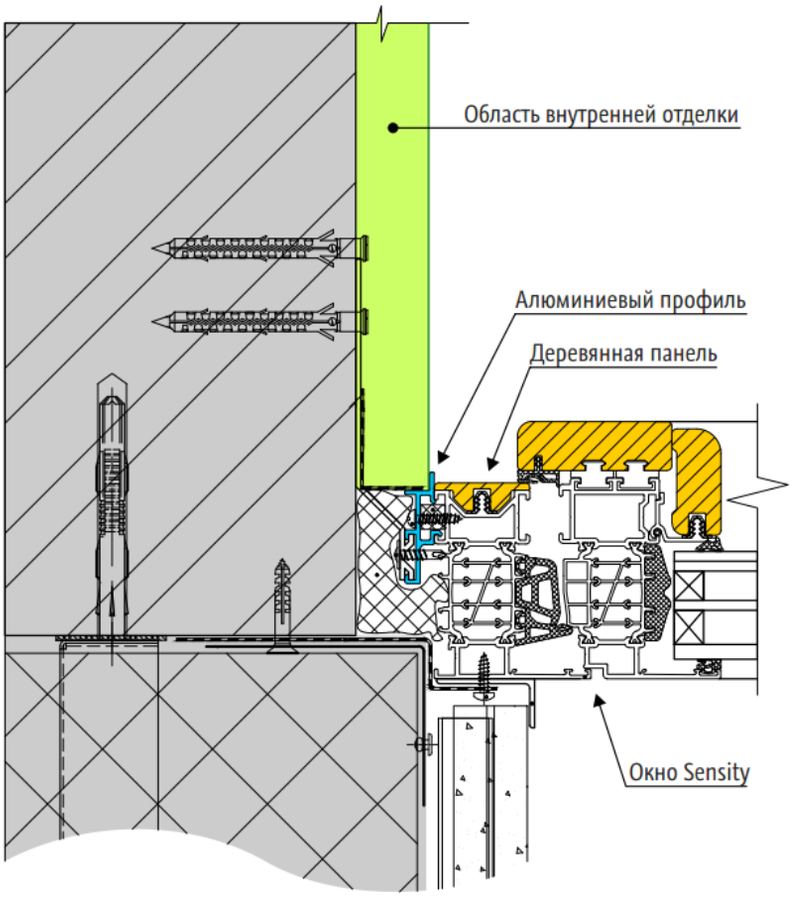
В этих случаях окна Reynaers Sensity могут быть сняты с фирменной гарантии Reynaers.

Установка деревянных панелей

При выполнении внутренней отделки стен в помещениях, оборудованных окнами Sensity, необходимо соблюдать следующее ограничение.

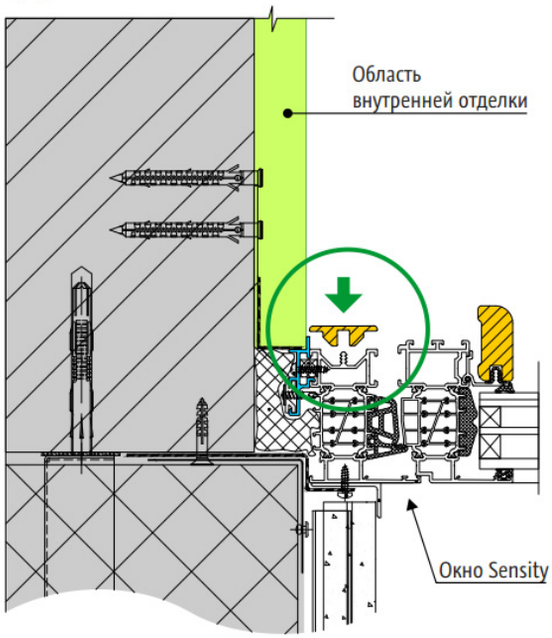
Чтобы декоративные деревянные панели окна не были повреждены при ремонте и отделке, монтаж этих панелей выполняется только после окончания всех строительных работ, и после расстановки и монтажа крупногабаритной мебели.

Для того, чтобы панели были смонтированы правильно, внешняя плоскость стены после отделки не должна выступать за пределы торцевого алюминиевого профиля, обозначенного на чертеже голубым цветом.



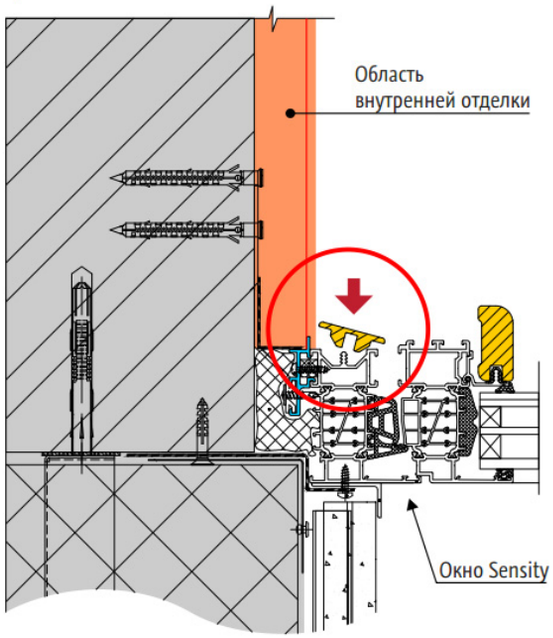
ПРАВИЛЬНО

Деревянная панель при монтаже должна быть установлена строго на направляющие на соответствующих алюминиевых профилях.



НЕ ПРАВИЛЬНО

Если поверхность стены будет выступать за край торцевого профиля, обозначенного голубым цветом, то монтаж панелей будет невозможен.



Уход и техническое обслуживание

Общие указания по чистке и техническому обслуживанию

Регулярная чистка и техническое обслуживание оконных и дверных конструкций крайне важны для обеспечения их надлежащего функционирования и увеличения срока службы. Алюминиевая конструкция требует регулярного технического обслуживания, мойки неагрессивными чистящими средствами, такими как pH-нейтральные (6-8), неагрессивные, не содержащие аммиак и ацетон моющие средства с применением теплой воды.

Окна / двери Reynaers оснащаются высококачественной фурнитурой. В результате обеспечивается плавная работа фурнитуры и длительный срок службы системы. Чтобы окно/дверь работало без нареканий, необходимо соблюдать требования по максимальному весу и габаритам, приводимые в наших каталогах.

Функционирование и состояние фурнитуры контролируются на базе следующих критериев:

- **Эксплуатация**

Необходимо проверять состояние крепления ручек. Усилия, необходимые для запирания и отпирания створок окон/дверей, определяются согласно стандарту EN 12046.

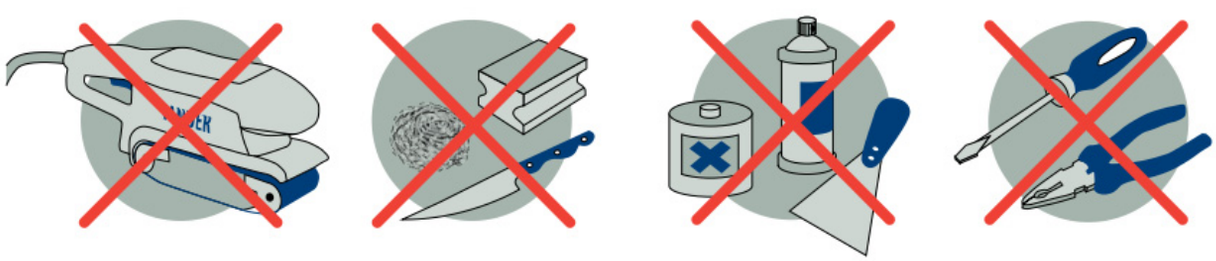
Простота в эксплуатации обеспечивается смазкой или регулировкой механизма фурнитуры.

- **Крепление фурнитуры**

Функционирование системы определяется правильностью крепления механизма фурнитуры на конструкции окна / двери. Следует проверять усилия затяжки винтов и расположение винтов на алюминиевом профиле. Если винты ослаблены или повреждены, их следует затянуть или заменить.

Материалы, которые запрещено использовать для чистки окон и дверей:

- Твердые предметы, например, ножи, стальные губки, металлические скребки, наждачная бумага и т.д. Эти материалы могут повредить поверхность оконных и дверных конструкций.
- Агрессивные или коррозионно-опасные моющие средства, поскольку они могут причинить непоправимый ущерб поверхности оконных и дверных конструкций. Вместо них следует использовать специальную линейку товаров «Reynaers Care».



Периодичность технического обслуживания

Крайне важен регулярный осмотр конструкций. Временные рамки между этими проверками зависят от условий, в которых эксплуатируется конструкция, и количества открываний окна или двери. Эти условия определены в договоре с Производителем.

О любых нарушениях нормального функционирования (тугой ход, необычный звук), выявленных в ходе технического обслуживания, следует немедленно сообщать специалистам. Окна и раздвижные двери подлежат регулярному техническому обслуживанию, которое позволяет продлить срок их службы, обеспечить их полную функциональность с сохранением характеристик.

Тип конструкции	Назначение	Период ТО	Макс. число открываний
Двери	Редкое использование	Один раз в 6 месяцев	50 000 циклов
	Обычная эксплуатация		
	Интенсивное использование (школы, больницы, общественные здания, ...)	Один раз в 3 месяца	
	Аварийные/эвакуационные выходы	Один раз в месяц	
Окна/Раздвижные системы		Один раз в 6 месяцев	10 000 циклов

Периодичность обслуживания профилей и фурнитуры в коррозионно-безопасной атмосфере при условии, что на алюминиевую конструкцию попадает дождь: дважды в год. В других случаях: не менее 4 раз в год.
Коррозионно-опасная атмосфера или другие факторы риска могут потребовать более частого обслуживания, на усмотрение пользователя. Неполный список вариантов коррозионно-опасной атмосферы / факторов риска:

- размещение в прибрежной зоне (< 10 км), близко к устьям рек или крупным рекам (< 5 км);
- конденсация водяного пара;
- промышленные районы, в частности, зоны с высоким уровнем химических выбросов, включая фториды, отравляющие газы и рудные материалы;
- зоны интенсивного дорожного движения (автострады, железные дороги, аэропорты);
- агрессивная среда (например, плавательные бассейны, водоочистные сооружения, лаборатории и т.д.)

Общее техническое обслуживание

Обслуживание дренажных каналов
Чистка полостей камер между открывающимися и фиксированными частями конструкции производится каждые 6 месяцев. При необходимости, из дренажных каналов устраняются засоры.
Обслуживание направляющих рам раздвижных и подъемно-раздвижных конструкций
Грязь и песок могут скапливаться в нижней части рамы раздвижной/складной конструкции. Чистка желобов производится ежемесячно. При необходимости, из дренажных отверстий устраняются засоры. Один раз в год грязь, пыль, смазка и графит удаляются из направляющей с помощью тряпки.
Обслуживание резиновых уплотнителей
Один раз в год следует наносить обычный бытовой тальк на уплотнитель (из EPDM) между открывающимися и фиксированными частями конструкции, либо наносить жидкий силикон (с помощью тряпки), чтобы предотвратить образование трещин и старения.
Обслуживание фурнитуры и ее комплектующих
Для чистки фурнитуры используйте смоченную чистую тряпку в слабом растворе pH-нейтрального моющего средства.
Один раз в год* пыль, смазка и графит удаляются в следующих зонах:

- Оконный механизм;
- Фрикционные петли;

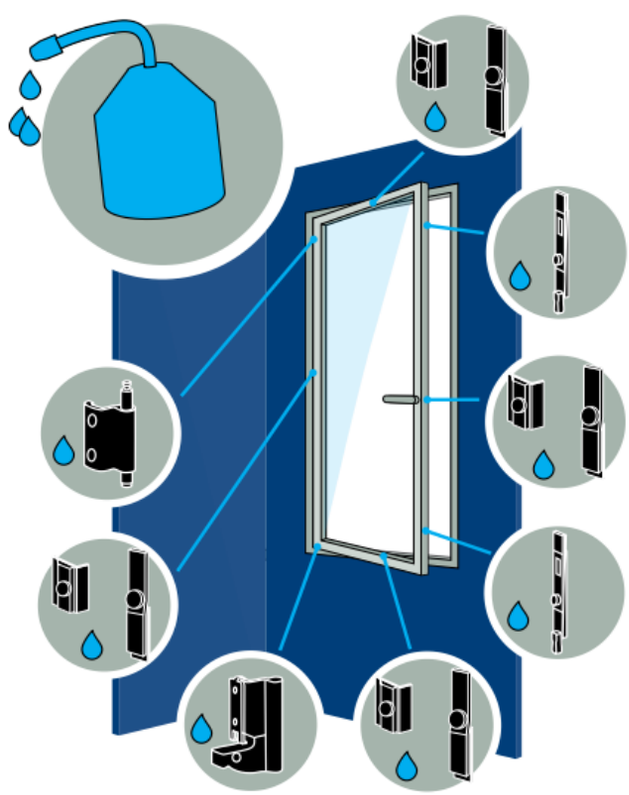
- Подвижные детали ручек;
- Замки и личинки замков, с помощью графитовой смазки и графитового порошка;
- Ограничитель открывания раздвижной конструкции.

* Периодичность зависит от типа открывания и условий эксплуатации.

ВНИМАНИЕ! Запрещено использовать силиконовую смазку!
Для защиты поверхности и предотвращения сбора пыли на деталях фурнитуры лучше применять сухую ткань и техническое масло из комплекта REYNACLEAN (086.9220).
Запрещено смазывать тяги из композитного материала или дверные петли!
Запрещено использовать агрессивные чистящие или кислотосодержащие моющие средства!
Это может вызвать повреждения фурнитуры.

Очистка и техническое обслуживание окон

Для регулярного технического обслуживания должны быть выполнены следующие действия:
1. Очистка механизма фурнитуры и удаление любых признаков загрязнения. Используйте истую тряпку, смоченную в слабом растворе pH-нейтрального моющего средства.
2. Проверка всех компонентов, важных с точки зрения безопасности (петли, удлинители). В частности, петли следует проверять на наличие повреждений и/или деформаций, вызванных ударами.
3. Смазка подвижных частей и элементов точек запирания, согласно схеме (используйте нейтральные смазки). При необходимости выполняйте регулировку механизма и проводите замену изношенных деталей для
обеспечения нормальной работы створки окна. Данные работы выполняются исключительно квалифицированным обслуживающим персоналом.



5.1.5. Балконное остекление из алюминия. Рекомендации по уходу

Балконное остекление из алюминия не требуют регулярного ухода. Следует лишь иногда протирать от пыли и осадков все алюминиевые поверхности изнутри и снаружи. Более серьёзные загрязнения или отдельные пятна можно смыть с помощью уайт-спирита или автомобильной полироли. Случайные царапины можно легко закрасить специальной краской соответствующего цвета. Все специальные устройства (замки, петли, пружины и т.д.) также не нуждаются в обслуживании, однако мы рекомендуем смазать соприкасающиеся части петель, ручек, а также цилиндр замка, если этими устройствами долго не пользовались. Для этого рекомендуется использовать силиконовую и графитовую смазку.

Работы по уходу за балконным остеклением из алюминия можно проводить один-два раза в год (желательно в теплую погоду — весной и осенью):

1. Проверить фурнитуру на поврежденность, все подвижные детали, соприкасающиеся части петель, ручек, а также цилиндр замка, если этими устройствами долго не пользовались смазываются каплей масла, не содержащего кислот или смол и не разрушающего защиту от коррозии (можно использовать масло для швейных машин, силиконовую и графитовую смазку).
2. Проконтролировать уплотнения. Уплотнители изготовлены из современного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению. Для продления срока его эксплуатации, т.е. сохранения эластичности и способности задерживать любые сквозняки и ливни, необходимо очищать их от грязи и протирать специальными средствами. Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. После этого уплотнения на Вашем окне останутся эластичными и водоотталкивающими.
3. Проверить отверстия для коробочного водоотвода и при необходимости их прочистить тонким, но не острым предметом (желательно пластмассовым или деревянным). В окнах предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри него влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней ее части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и время от времени очищать их от грязи.
4. Проверить остекление на предмет нарушения уплотнений.
5. Почистить внешнюю поверхность рам и стекол со стороны комнаты и улицы. И алюминий, и стекло могут быть очищены с применением мягкого (pH 5-8) мыльного раствора или моющего средства на основе нефтепродуктов. Нельзя использовать растворители (бензин, ацетон), средства, содержащие щелочь (аммиак, натрий), кислоты (серную, уксусную) или жесткие материалы (стальные щетки или наждачную бумагу). Если для чистки конструкций привлекаются специализированные компании, необходимо информировать их о допустимых моющих средствах.

Обращаем Ваше внимание на то, что витражные конструкции герметичны снаружи, внутреннюю герметичность (протекание воды на ниже располагающиеся балконы) может обеспечить только гидроизоляция балконных плит перекрытий. Поэтому, во избежание протечек, как на Ваши балконы, так и на балконы Ваших соседей снизу просим Вас закрывать створки во время дождей и снегопадов.

При обнаружении каких-либо неисправностей по п.п. 1, 2 и 4 их нужно сразу устранить, обратившись в Управляющую компанию.

5.1.6. Наружные и балконные двери. Рекомендации по уходу

Уход за окрашенными поверхностями дверей и окраска.
Состояние окрашенных дверей необходимо проверять ежегодно.

- Грязь можно удалить водой и слабым моющим средством при помощи тряпки или губки.
- Сложные загрязнения можно осторожно удалить с помощью лакового растворителя или содержащего спирт моющего средства для окон, предварительно разведенного водой (без воды средство может вызвать растворение или размягчение краски). Сначала следует попробовать промыть скрытые участки поверхности.
- Не использовать для очистки средства с содержанием абразивов, аммиака, ацетона или другие сильнодействующие очистители.
- Тщательно промыть очищенные поверхности водой и высушить.

Если на поверхности имеются пузыри, плесень, трещины или местами отсутствует краска, необходимо немедленно закрасить поверхность следующим образом:

- Промыть окрашенные поверхности слабым щелочным моющим раствором (или средством для удаления плесени в тех местах, где имеется плесень). Затем промыть водой и тщательно высушить. Прежде чем приступать к покраске, дать поверхности хорошо просохнуть. Обработать также верхний и нижний края двери.
- Для внутренних окрашенных поверхностей, как правило, достаточно мытья водой и соответствующим моющим средством, а также просушивания.
- Удалить с поверхности растрескавшуюся и отстающую краску и зашпаклевать обработанные участки средством для исправления повреждений древесины или эластичной шпаклевочной массой под покраску в местах швов и соединений. Отшлифовать обработанные поверхности.
- Следует окрашивать поверхности в сухих и теплых условиях. Следить за тем, чтобы поверхности обязательно оставались сухими и защищенными от пыли.
- Если повреждение распространилось глубоко до поверхности дерева/панели, окрасить поврежденные и обработанные участки поверхности грунтовочной алкидной краской. Дать просохнуть и тщательно отшлифовать поверхности по всей длине. При мелких повреждениях достаточно нанести свежий слой предназначенной для этой цели алкидной или акрилатной краски на обработанный участок поверхности.
- Нанести пробный слой отделочной краски на небольшой скрытый участок поверхности, дать просохнуть и проверить сцепление краски с поверхностью. При необходимости покрыть всю поверхность адгезионной грунтовкой.
- Нанести соответствующую отделочную алкидную или акрилатную краску на всю поверхность двери. Для окрашивания наружных дверей использовать краску для наружных работ.

Стойкость обработки поверхности зависит от многих факторов, в т.ч. от расположения двери в конструкции дома, климатических условий и попадания солнечного света на поверхность.

Состояние двери, выходящей на южную сторону, следует проверять чаще, чем двери, расположенной на северной стороне. Темные окрашенные поверхности менее устойчивы к солнечному свету по сравнению со светлыми. Никогда не обрабатывайте поверхность двери в дождь и влажные деревянные двери.

Уход за алюминиевыми дверями.

Грязь можно удалить с помощью обычного моющего средства, которое не содержит абразивных веществ и растворов. На небольших поврежденных участках поверхности, где окрашенный слой не поврежден до основания, следует произвести легкую шлифовку повреждения, удалить пыль и покрасить обработанный участок полиуретановой краской.

На истертых участках поверхности с проглядывающим основанием следует произвести тщательную шлифовку поврежденного участка, удалить пыль, загрунтовать эпоксидной краской (возможна промежуточная отшлифовка), завершить отделку поверхности полиуретановой краской.

Входные квартирные двери.

В Ваших квартирах установлены металлические входные двери фирмы Гардиан, отделанные шпоном с одной стороны (на внешней стороне) в корпусе 1 секции 1-7 и корпусах 2 и 3.

Металлические входные двери фирмы Гардиан, отделанные шпоном с двух сторон (на внешней и внутренней сторонах) установлен в корпусе 1 секции 8-15.

Возможно заменить внутреннюю панель в соответствии с дизайном интерьера квартиры.

ВНИМАНИЕ! Квартирные двери установлены в соответствии с общим стилевым решением Рикардо Боффила и дизайн-проектом МОП. Заменять двери запрещено.
Возможно перекодировать замок силами собственника.

Уход

По мере необходимости протирать полимерные поверхности полотна и дверной коробки мягкой тканью, смоченной в теплом мыльном растворе. Если температура воздуха внутри помещения менее +5 градусов, применять воду нельзя. Всю фурнитуру протирать только мягкими, сухими тканями (во избежание потускнения, изменения вида, отшелушивания покрытия).

5.1.7. Проблемы эксплуатации металлических дверей и их устранение

Скрип

При движении дверной створки появляется неприятный скрипящий или скрежещущий звук. Он может быть вызван либо высыханием смазки на петлях, либо перекосом полотна вследствие провисания.

Смазать петли достаточно легко. Для этого понадобится машинное масло, графитовая пыль или другая подходящая смазка, которую могут порекомендовать в магазине.

Последовательность действий следующая.

1. Подложить клин под дверное полотно, чтобы приподнять его, открыв тем самым стержни петель.
2. В появившиеся зазоры влить масло или всыпать графитовую пыль.
3. Опустить полотно.
4. Закрыть и открыть дверь несколько раз подряд, чтобы смазка распределилась равномерно.

Скрип может вызвать также перекос дверного полотна или коробки. И это не самое тяжелое последствие. Из-за перекоса дверь может плохо закрываться, цепляя порог, дверную коробку. Нарушается теплоизоляция, портятся уплотнители.

Фурнитура

Появление малейших проблем с замками, ручками требует немедленно принятия соответствующих мер. Никто не может предсказать наступление того момента, когда дверь просто невозможно будет открыть.

Если становится сложно открывать замок, появляется ощущение, что он заедает, что-то внутри мешает, нужно определить первопричину неполадок. Это может быть связано как с перекосом, проседанием дверного полотна, так и с поломкой самого замка. Выяснить это очень просто — нужно открыть дверь и попробовать открыть-закрыть его несколько раз. Если проблема отсутствует, значит, нужно исправить перекос дверной створки. Если же все повторяется, необходимо срочно ремонтировать либо менять сам замок.

Внимания и ухода требует также дверная ручка, особенно если она связана с запорным механизмом. В этом случае требуется регулярно смазывать защелку, чтобы она не заедала.

Ручка может «разболтаться», такая проблема решается очень просто — необходимо подтянуть винты, которыми она крепится к двери. Для этого понадобится снять декоративную розетку, закрывающую крепления. Обычно она просто откручивается.

5.2. ПОЛ, СТЕНЫ, ПОТОЛОК

5.2.1. Поверхность пола

Как правило, для покрытий полов используется ламинат (паркет) и керамическая плитка. Каждый материал имеет свои требования по эксплуатации, уходу и очистке.

Поверхность ламината (паркета) могут повредить:

- обувь с царапающей подошвой или коньки
- песок и грязь
- передвижение мебели по полу
- сильные точечные нагрузки
- собачьи когти
- вода
- коврики против скольжения, находящиеся под коврами

5.2.2. Уход за ламинатом

Высокое качество ламината сохраняется при температуре 18-24 °C и относительной влажности 40-60 %. Это — **оптимальные условия для ламинированного пола**, поскольку при более высокой влажности древесно-стружечные элементы ламината, как и все материалы, изготовленные из древесины, склонны к разбуханию. С другой стороны, слишком низкий уровень влажности (вызванный работой кондиционеров и наличием системы «тёплых полов») в сочетании с высокими температурами вызывает усадочную деформацию. Поэтому, когда в доме включено отопление, рекомендуется использовать увлажнители.

Благодаря особенностям изготовления верхнего слоя ламината он отталкивает пыль. Таким образом, **ламинированное напольное покрытие защищено от пыли** по своей природе.

Если после укладки пола на его поверхности остаются следы трудноудаляемого клея, рекомендуется использовать **специальный растворитель клея для ламинатов**. Его следует наносить в небольших количествах, в соответствии с инструкциями фирмы-изготовителя, так как в противном случае можно растворить клей из стыков.

Каждый вид напольного покрытия подвержен естественному износу и истиранию, при этом скорость износа пола находится в прямой зависимости от качества покрытия и условий его эксплуатации. **Регулярный уход за полами позволяет продлить срок их службы.**

Ламинированный пол имеет твёрдую водоотталкивающую поверхность, которая отличается долговечностью и износостойкостью. Грязь к такой поверхности не прилипает и поэтому легко удаляется.

Предварительная обработка поверхности ламината при помощи чистящих средств, образующих плёнку, не требуется. **Категорически запрещается применять пчелиный воск и полировочные средства**, так как они не прилипают к водоотталкивающему покрытию, не проникают внутрь него и образуют некрасивые пятна. Не следует прибегать и к другим дополнительным видам обработки пола (например, очистке пескоструйным аппаратом или покрытию лаком) — это может привести к ухудшению важнейших эксплуатационных свойств ламината.

Для удаления неслежавшейся грязи при ежедневном уходе пол достаточно подвергнуть сухой чистке, т.е. просто подмести шваброй или пропылесосить, при этом лучше всего применять пылесос, специально предназначенный для полов с твёрдым покрытием. Для сухой чистки пола также применяют ветошь со специальной пропиткой или статически заряженную ткань. Однако ежедневное использование такой пропитанной ветоши может вызвать впитывание и прогрессирующее налипание грязи.

Влажная уборка полов для удаления лёгких загрязнений должна производиться **только хорошо отжатой (не мокрой) тряпкой**. Следует обращать внимание, что мытьё ламинированных полов чистой водой — не лучший способ их очистки. В случае пролива на ламинат какой-либо жидкости её необходимо немедленно вытереть. Конечно, в случае сильных загрязнений сухая чистка пола может оказаться недостаточной, тогда всё-таки придётся прибегнуть к влажной уборке. Для неё можно использовать **специальные моющие средства**, предназначенные для данного типа напольного покрытия, после чего поверхность пола нужно протереть влажной тряпкой.

Для удаления сильных загрязнений лучше всего воспользоваться специальным очистителем для ламинированных полов, который рекомендует фирма-изготовитель ламината. Достаточно протереть поверхность пола в продольном (по отношению к укладке панелей) направлении предварительно намоченной в этом составе и хорошо отжатой чуть влажной тряпкой. Это позволит убрать следы от обуви, сапожного крема, восковых мелков или клея, удалить прилипшую грязь и даже следы от фломастера.

Во избежание нарушения декоративного слоя ламината никогда не следует пользоваться абразивными и щёлочесодержащими чистящими средствами, а также средствами, не рекомендованными производителем покрытий. **Категорически запрещается использовать пароочистители, поскольку горячий пар вызывает отклеивание ламината!**

В представленной ниже таблице приведены рекомендации по удалению некоторых видов трудновыводимых пятен.

Рекомендации по удалению трудновыводимых пятен

Пятна:	Способ удаления:
от резины, каблуков, грязь с улицы, следы цветного карандаша и маслянистых косметических средств	Протереть сухой белой нейлоновой подушечкой
от фруктов, ягод, молока, пива, вина, чая, лимонада	Немедленно вытереть хорошо впитывающей тканью или, если пятна высохли, протереть соответствующим чистящим средством для ламинированных покрытий, после чего вытереть сухой тряпкой
от мочи, крови	Немедленно вытереть влажной тканью или, если пятна высохли, протереть сухой белой нейлоновой подушечкой. В случае прилипания высохших остатков удалить их соответствующим чистящим средством для ламинированных покрытий, после чего протереть насухо
от лака для ногтей, крема для обуви, полироля, смазочных масел, дёгтя, пасты для шариковых ручек или фломастеров, чернил, туши для ресниц и бровей, губной помады, копировальной бумаги, ленты для пишущих машинок	Вытереть тканью, пропитанной растворителем, например, ацетоном, концентрированной уксусной кислотой, средством для снятия лака, универсальными растворителями, при этом расходовать растворитель следует экономно и только в пределах пятна
от шоколада, животных и растительных жиров	Удалить при помощи соответствующего средства для очистки ламинированных полов

Срок службы ламината можно продлить, приклеив фетровые или войлочные накладки на ножки столов, стульев, шкафов и других предметов мебели. Это не только позволит избежать царапин на поверхности ламината, но и облегчит передвижение мебели с места на место. Для сохранения пола следует стараться не передвигать тяжёлую мебель по полу, а, приподнимая, переставлять её.

Колёсики или ролики офисных кресел, сервировочных столиков и передвижных контейнеров следует оснастить мягким покрытием — такие ролики можно узнать по их двухцветной окраске. Если на мебели установлены колёсики старой конструкции с жёсткими и/или острыми кромками, то их следует заменить на современные мягкие резиновые ролики.

Может случиться, что, несмотря на все меры предосторожности при эксплуатации ламинированного напольного покрытия, ему всё же было нанесено небольшое повреждение. В этом случае для устранения повреждения можно воспользоваться специальной пастой необходимого цвета из **ремонтного комплекта для ламината**.

5.2.3. Уход за керамической плиткой

Керамическую плитку можно очистить при помощи нейтрального жидкого моющего средства или средства с низким содержанием щелочи (pH 7–10), после очистки поверхность необходимо ополоснуть и дать ей высохнуть. **Не рекомендуется применение абразивных моющих средств и губок, так как они могут поцарапать гладкую поверхность плитки!**

5.2.4. Требования по эксплуатации террас

На защитную стяжку, предохраняющую гидроизоляционные слои на время сдачи дома, собственник квартиры может уложить по верху плитку (как по мокрому, так и по сухому) или террасную доску.
Верхнее покрытие террасы должно быть надежным и прочным, ведь оно защищает нижерасположенные слои от дождя, солнца и повреждений. Вместе с тем это также и пол, по которому будут ходить в разную погоду. Поэтому он должен быть стойким к температурным колебаниям и нескользким.

Укладка террасной плитки.

Отделку террасы можно выполнить из шершавой клинкерной или керамогранитной плитки, а также из каменной (базальт, гранит). Чтобы продлить срок эксплуатации террасной плитки и при этом сохранить ее внешний вид, для приклеивания необходимо использовать высокоэластичный раствор. Таким же свойством должна обладать и затирка для межплиточных швов. Для обработки швов между клинкерными и каменными плитками (которые составляют более 5 мм) предпочтительнее использовать силиконовые заполнители, а не клеящий раствор.
Использование клея и затирки, не выдерживающих перепады температур приводят к тому что плитка может потрескается и отделиться от стяжки.
Обращаем Ваше внимание на то, что покрытие из небольших плиток (25–30 см, ширина шва 5 мм) будет более стойким к изменению формы.
Во избежание протечек в квартирах нижних этажей важно не засорять системы водоотвода!

5.2.5. Уход за поверхностями стен и потолков

Окрашенная поверхность стен не предназначена для регулярного интенсивного мытья. Пятна удаляются при помощи губки или салфетки, смоченной в растворе нейтрального моющего средства. **Сильными моющими средствами, горячей водой и жесткими губками лучше не пользоваться!**

Моющиеся обои можно бережно очистить при помощи нейтрального моющего состава: губкой или салфеткой. **Обычные бумажные обои мыть водой нельзя, их разрешается только пылесосить или протирать сухой мягкой салфеткой!**
Потолочные поверхности можно пылесосить или протирать сухой тряпкой при помощи швабры.

5.2.6. Крепление на стены и потолок

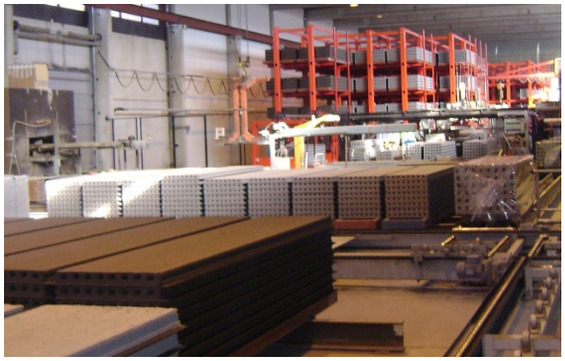
Если Вы хотите повесить что-нибудь на стену или потолок, выберите оптимально подходящий для этого способ и тип крепежа.

В ходе эксплуатации периодически проверяйте состояние крепежного соединения, это позволит предотвратить повреждения стеновой и потолочной поверхности, а также самого предмета. Чтобы крепеж не вышел из строя, старайтесь не перегружать его.

Крепление к потолку допускается только глубиной ≤ 35 мм из-за расположения инженерных сетей в монолитной плите перекрытия.

1) Крепление предметов к стене из панелей «АСО»

Обработка панелей АСО



Стены санузлов Вашей квартиры выполнены из панелей АСО.

Стеновые внутренние пустотелые панели АСО изготавливаются из керамзитобетона с классом бетона по прочности на сжатие В5 (8,0 МПа) и маркой бетона по плотности D1200 (1250 кг/м^3). Резка панелей АСО производится алмазным кругом для резки бетона. Для обеспыливания применяется вода.

Проходы и отверстия для дополнительных электрических коробок вырезаются алмазным или твердосплавным инструментом. Крепежные отверстия в панелях можно сверлить обычной дрелью. **Будьте внимательны — внутри панелей имеются каналы, по которым проходят электрические провода!** При пилении и сверлении необходимо применять респиратор, маску и ушные протекторы.

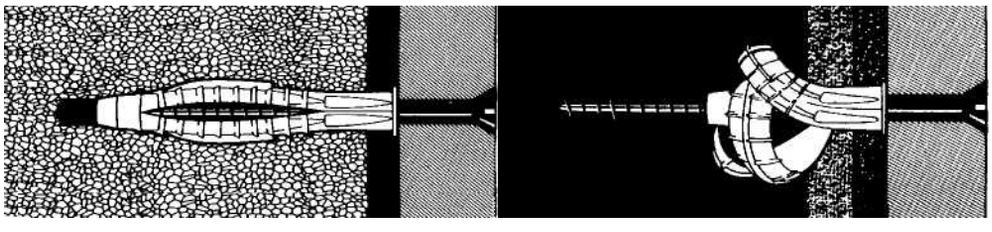
Нельзя использовать молоток или отбойный молоток, чтобы сделать проемы!

2) Крепеж

Легковесные предметы (например, картины и декоративные элементы) можно повестить при помощи латунного анкера.

Для более тяжелых предметов (раковин, вешалок, полок, шкафчиков) потребуются пробки, работающие в стене как обычные и сворачивающиеся бантиком, если отверстие приходится на внутренние пустоты. Размер пробки выбирается в соответствии с массой предмета.

ВНИМАНИЕ! Крепежный винт должен быть длиннее пробки, только в этом случае крепеж будет работать правильно, образуя бантик.



Выполнение крепления к стеновым конструкциям:

- Сначала расставьте мебель и только потом начинайте развешивать предметы на стены, тогда не придется сверлить лишние отверстия.
- Выясните, из какого материала сделаны стены (материал и конструкция стены), какой тип и способ крепежа для них подходит.
- Будьте осторожны: в стене может проходить электропроводка или водопроводные трубы.

Для того чтобы прикрепить тяжелый предмет к железобетонным стенам используйте более надежный способ крепежа. Чтобы сделать отверстие понадобится так называемая ударная дрель (перфоратор) и сверло нужного размера с твердым наконечником. Глубину отверстий лучше делать не более 40 мм.

3) Крепление предметов к БИК (блок инженерных коммуникаций)

БИК представляют собой строительные блоки заводского изготовления со встроенными в них системами труб канализации и каналов вентиляции. Информация о конкретных местах расположения блоков инженерных коммуникаций в Вашей квартире отражена на исполнительных схемах, находящихся в УК.
Особые требования к монтажу, креплению и к основаниям под эти блоки.
В связи с тем, что здания дают усадку, а железобетонные плиты под нагрузкой прогибаются. Эти явления не должны влиять на взаимное расположение БИК.
ВНИМАНИЕ! Не допускается крепить навесное оборудование на БИК и штробить их. Будьте внимательны — внутри панелей имеются вентиляционные каналы и канализационные трубы!

Информация о конкретных местах расположения блок инженерных коммуникаций, в Вашей квартире отражена на геодезических исполнительных схемах, находящихся в УК.
Ремонт БИК осуществляется в соотв. с инструкцией по ремонту производителя (приложение к инструкции).

С помощью комплекта LKZ-700 (Sonel) или его аналогов, для поиска скрытых коммуникаций, Вы сможете выполнить:
поиск проводок в потолках, стенах и полах;

- поиск места повреждения кабеля;
- идентификацию выключателей и предохранителей;
- поиск сужений в кабельных каналах;
- поиск трассы кабеля на глубине до 2-х метров;
- поиск трассы водопроводных труб и труб теплоснабжения;
- поиск отдельных жил в системе проводов и кабелей;
- обнаружение направления каналов и отверстий;
- обнаружение нелегальных обводов счётчиков электрической энергии.

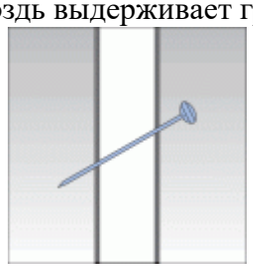
На стены, облицованные кафельной плиткой, крепление производится в межплиточные швы при помощи сверла, диаметр которого не должен превышать ширину шва. Это поможет избежать раскалывания плитки.

Любые легкие предметы можно разместить на стене, прикрепив их к шине, расположенной на стыке стены и потолка. Расположение предмета обеспечивается и регулируется при помощи тонкой, практически невидимой нейлоновой нити.

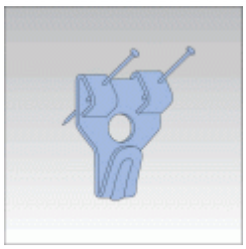
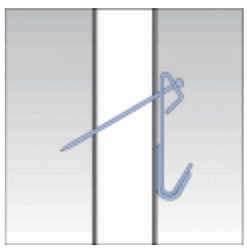
При прокладке сетей водоснабжения к сантехническому оборудованию на кухне допустимо делать одиночные штробы в бетонных стенах при прокладке труб, не затрагивая арматуру, расположенную в стене. Глубина штробы не должна превышать толщину защитного слоя арматуры, т.е. до 2,0 см. Так же допускается прокладка труб в теле пустот в АСО-панелях, при этом следует учитывать рекомендации и меры предосторожности указанные в пункте настоящей инструкции посвященной креплению к АСО-панелям.

4) ***Крепление предметов к стенам из гипрока (гипсокартонным листам).***
Варианты крепежа:

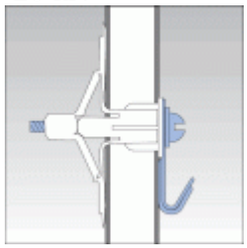
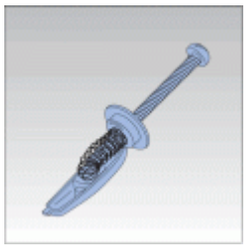
Металлический гвоздь
Металлический гвоздь выдерживает груз в 2 кг.



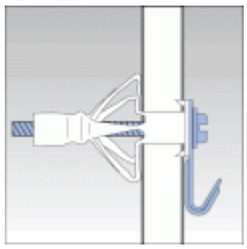
Х-образный крючок
Рассчитан на вес 2-10 кг.

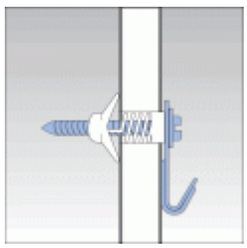
Анкер Hilti HLD
Рассчитан на вес 10-20 кг.

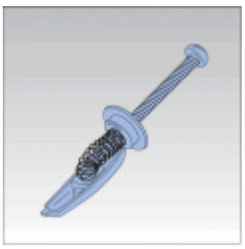
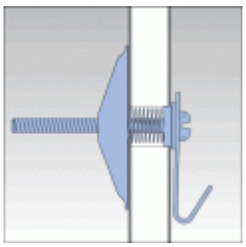
Штифт Rawl Metallex
Рассчитан на вес 10-20 кг.



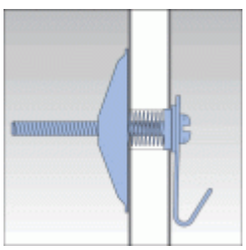
Анкер по гипроку
Рассчитан на вес 10-20 кг.



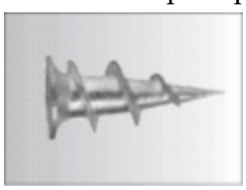
Анкер по гипроку
На стене выдерживает вес 40 кг на листах GEK13. С крючком 15 кг.

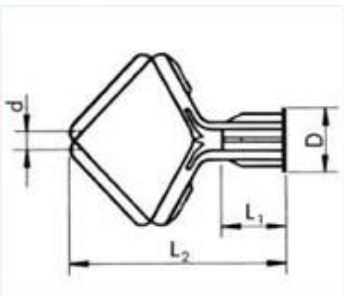



Анкер по гипроку Maxi
Максимальный вес 50 кг на листах GEK 13. С крючком 15 кг.



шуруп Rawlplug Drivex
Рассчитан примерно на вес 20 кг.



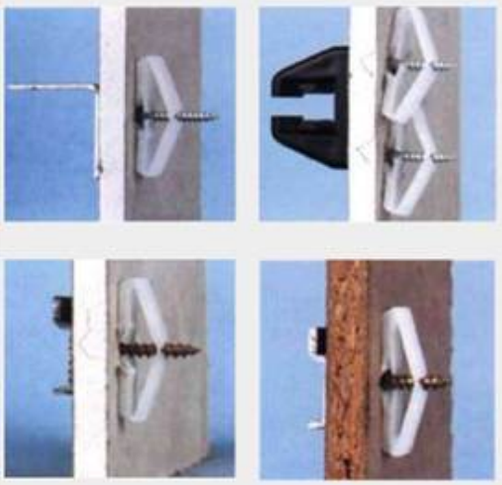
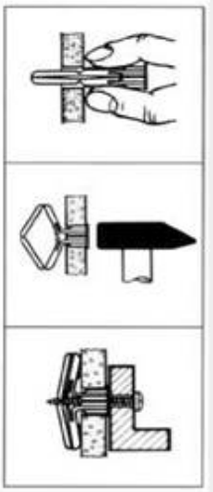


ДЮБЕЛИ ИЗ СИНТЕТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА ДЛЯ ПУСТОТЕЛЫХ ЭЛЕМЕНТОВ

Область применения:

- Для крепления в гипскартоне, в гипс-картоне с изоляционным материалом, в пустотелых стенах и любых плитах,
- Легкость в работе.
- Благодаря специальной защитной конструкции шейки дюбеля при правильно выбранном диаметре отверстия исключается прокручивание дюбеля вместе с шурупом.
- Монтаж с помощью шурупов Вюлофаст для стружечных плит и шурупов для дерева диаметром 4 - 5 мм. Указание по работе с дюбелями
- Для мягких поверхностей, таких как, например, гипскартон, следует выбрать диаметр отверстия ок. 8 мм, для твердых поверхностей (стружечные плиты)- ок. 10 мм.
- Оптимальный диаметр отверстия определяется путем подбора самим монтажником.
- При затягивании шурупа следить за тем, чтобы не перекрутить резьбу (опасность поломки).
- Шурупы затягивать только вручную - не применять аккумуляторные винтоверты.
- Рекомендуемая нагрузка на дюбель составляет макс. 0,08 кН.

Диапазон L1, , mm	Мин. глубина в винч.шурупа L2, mm	Ø Отборт. D, mm	Рекоменд. Ø шурупа d, mm	Артикул	Уп./ шт. 100
9 - 13	35	13	4-5	903 410 13	
13 - 16	38			903 410 16	
16 - 19	40			903 410 19	

Любые легкие предметы можно разместить на стене, прикрепив их к шине, расположенной на стыке стены и потолка. Расположение предмета обеспечивается и регулируется при помощи тонкой, практически невидимой нейлоновой нити.

5.3. ВАННАЯ КОМНАТА

Если в ванной комнате много пользуются водой и в ней постоянно сохраняется влажный и горячий воздух, это значительно повышает риск появления протечек и плесени.

Как бороться с влажностью в ванной комнате:

- Лучше не сушить в ванной комнате большое количество белья. Если Вы сушите белье в ванной комнате, выбирайте стиральную машину с отжимом 1000 или более оборотов/мин.
- Регулярно проверяйте состояние поверхностей и конструкций. Плиточная облицовка стен и пола, а также межплиточные швы должны быть цельными. Сантехнические и др. коммуникации в полу и стенах также должны быть выполнены герметично.

5.3.1. Напольные трапы (для квартир с саунами)

Трапы для системы канализации здания, предназначены для приема и отведения в канализацию сеть сточных вод с поверхности пола. Все канализационные трапы сконструированы таким образом, чтобы полностью соответствовать всем аспектам новейших европейских норм, охватывающих требования к водоотводу в жилых зданиях и создают во всех отношениях чувство Вашей безопасности.

Монтаж трапов выполнен в соответствии с инструкцией по монтажу и эксплуатации производителя. Особые технологии монтажа сливного трапа и уплотнительные материалы самого высокого качества исключают проникновение влаги в пол. Напольный трап подключён к общей системе хозяйственно-бытовой канализации. Трап имеет гидрозатвор, для предотвращения попадания неприятного запаха во внутрь помещения.

При эксплуатации трапов рекомендуются периодическая очистка и промывка гидрозатвора водопроводной водой из шланга.

Конструктивная особенность трапа позволяет вынимать съёмный гидрозатвор из трапа, что обеспечивает полный доступ непосредственно к системе канализационных труб и легкую очистку труб.

Напольные трапы нужно прочищать по мере замедления стока воды или при появлении запаха. Если в трап забивается, например, собачья шерсть или волосы, прочистку придется выполнять чаще.

Для удаления из трапа скопившихся твердых осадков (песок) необходимо:

- снять верхнюю решетку трапа;
- достать внутреннюю часть трапа;
- убрать твердый осадок;
- обильно промыть водой.

При возникновении проблем с прочисткой следует обратиться за помощью в УК.

В каждой точке канализационного слива имеется водяной затвор, препятствующий распространению запахов. Жильцы квартиры должны самостоятельно выполнять прочистку водяных затворов в местах канализационного слива (умывальники, кухонные раковины, сантехнические трапы)

Рекомендуется регулярно проливать воду через сантехнический трап (не менее 1 раза в неделю) с добавлением растительного масла.

Если Вы долго (1 месяц и более) не пользуетесь водой, то водяной затвор в трапе может пересохнуть. На период Вашего длительного отсутствия необходимо защитить водяной затвор трапа при помощи капли растительного масла, которое не даст воде испариться. При отсутствии необходимости использования трапа рекомендуется устанавлеветь заглушку.

5.4. САУНА

В квартирах, где предусмотрена сауна, при устройстве отделки помещения необходимо выполнить следующие требования:

1) соответствовать требованиям СНиП 31-05-2003, а также СП 118.13330.2012
2) конструкция стен и потолка должна содержать теплоизоляцию с соблюдением тепловых характеристик по СНиП 23-02-2003 (В качестве теплоизоляции подходит минеральная вата Rockwool Flexi-Batts толщиной 50 мм или аналог)
3) Запрещена эксплуатация сауны без установки перфорированной трубы по периметру с подключением ее к системе пожаротушения
4) Зазор между полотном двери сауны и полом должен быть не менее 150 мм
5) в потолке необходимо устанавливать регулируемый вытяжной клапан, не позволяющий полностью перекрывать поток воздуха
6) при устройстве плиточного покрытия использовать затирку для швов на эпоксидной основе
7) предусмотреть устройство термозащитного экрана у каменки
8) применять кабельную продукцию с показателями жаростойкости не ниже +170 °С
9) в сауне может устанавливаться только одна каменка
10) мощность каменки должна соответствовать площади помещения сауны
11) соблюдать минимальные расстояния от каменки до стен в соответствии с инструкцией по установке от производителя

6. ОТОПЛЕНИЕ

6.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Система отопления двухтрубная коллекторная лучевая с тупиковым движением теплоносителя. В квартирном коллекторе расположен индивидуальный прибор учета тепловой энергии (счетчик).Подключение к наружным тепловым сетям производится в ИТП (индивидуальный тепловой пункт) расположенном в цокольном этаже.

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.

В качестве нагревательных приборов в квартирах установлены панельные радиаторы PURMO.

На каждом радиаторе установлен регулирующий клапан с термостатическим элементом для регулирования температуры воздуха в помещении (далее — радиаторный терморегулятор) HONEYWELL (или аналог).

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

ВНИМАНИЕ! При температуре воздуха в помещении выше +26 °С приток теплоносителя закрывается и радиатор охлаждается. Не рекомендуется дополнительными нагревательными приборами повышать температуру воздуха выше +26 °С, т.к. сработает автоматика и радиаторы самопроизвольно отключатся.

ВНИМАНИЕ! Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов, а также демонтировать или переносить отопительный прибор или изменять его тепловую мощность без специального разрешения УК не допускается. Несогласованная замена отопительных приборов может привести к разбалансированию системы отопления и нарушению теплового режима всего дома.

ВНИМАНИЕ! Запрещается вмешательство собственником в конструкцию системы отопления, а именно: слив теплоносителя, демонтаж терморегулирующего, балансировочного клапана, прибора теплового учёта, самовольное вмешательство в конструкцию системы отопления, например переустройство и подключение системы водяного теплого пола к радиаторной системе отопления, а так же изменение монтажных настроек регулирующей арматуры (термостатические, балансировочные клапаны).

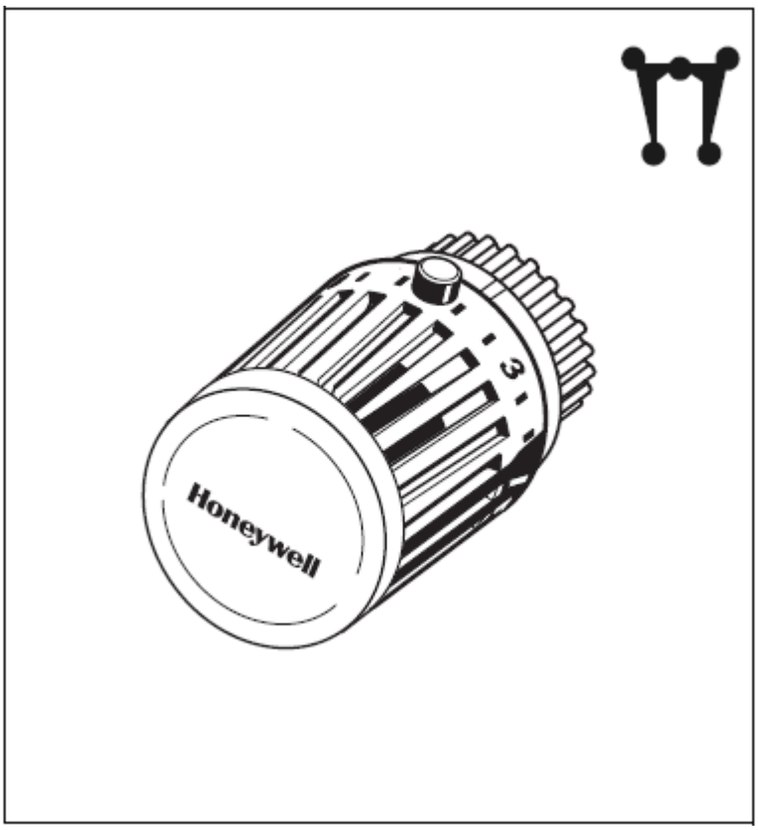
В процессе эксплуатации жильцу допускается использовать регулировку температуры воздуха на термостатической головке радиатора в помещениях квартиры в диапазоне значений, отвечающих требованиям СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

6.1.1. Терморегуляторы: настройка и эксплуатация

Термостатический элемент HONEYWELL (или аналог) устройство автоматического регулирования температуры, предназначенные для комплектации радиаторных терморегуляторов. Радиаторный терморегулятор представляет собой пропорциональный регулятор температуры воздуха прямого действия с малой зоной пропорциональности, которыми в настоящее время оснащаются системы отопления зданий различного назначения. Диапазон настройки температуры: 0–26°С.

Термостатические элементы настраиваются на требуемую комнатную температуру поворотом рукоятки с нанесенной на нее круговой шкалой.

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. Температурные шкалы, в соответствии с европейскими стандартами, составлены при Хр = 2°С. Это означает, что клапан терморегулятора закроется полностью, когда температура в помещении превысит температуру настройки по шкале термоэлемента на 2°С. Термостатические элементы имеют устройства для фиксирования и ограничения настройки температуры. Это специальные штифты, находящиеся позади шкалы настройки, переставляя которые в различные положения, можно менять свободу вращения настроечной рукоятки.



Настройка «0» обеспечивает перекрытие поступления воды в радиатор.

ВНИМАНИЕ! Запрещается выполнять демонтаж радиатора при перекрытии клапана с помощью термоэлемента! Для этого используйте запорную арматуру на коллекторе.

Установка максимума 1. Поверните колесо до максимума и увидите красную метку в окне регулировки. 2. Нажмите на метку и крутите колесо до желаемой температуры в соответствии с таблицей на предыдущей странице. 3. Остановите на желаемом значении. Максимум температуры установлен.

Установка минимума 1. Поверните колесо до максимума и увидите синюю метку в окне регулировки. 2. Нажмите на метку и крутите колесо до желаемой температуры в соответствии с таблицей на предыдущей странице. 3. Остановите на желаемом значении. Минимум температуры установлен.

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

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

6.1.2. Индивидуальный прибор учета тепловой энергии

В Вашей квартире установлен индивидуальный прибор учета тепловой энергии, который располагается во внутриквартирном коллекторном шкафу системы отопления.

Теплосчетчик Zenner Zelsius CMF C5 Dn15

Надежность и высокий динамический диапазон измерения гарантируют оптимальные результаты измерения в течение всего времени использования. Благодаря электронному считыванию вращения крыльчатки теплосчетчик CMF ZENNER zelsius учитывает направление потока тепло-/холодоносителя, выполняет все необходимые метрологические требования к компактным теплосчетчикам

7. ВНУТРЕННИЙ ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ

7.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ВНИМАНИЕ! В конструкциях перекрытий, стен и перегородок жилого дома проходит сеть инженерных коммуникаций.

ВНИМАНИЕ! Для исключения аварийной ситуации:

1) Перед выполнением работ, связанных:

- **с переустройством (установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования);**
- **с перепланировкой (изменением конфигурации) жилого помещения, необходимо получить в УК разрешение на выполнение работ и копии исполнительных схем планового и высотного положения строительных конструкций.**

2) Перед выполнением работ, связанных:

- **со сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.),**

необходимо уточнить в УК возможность и определить (при необходимости с использованием приборов) рекомендуемые места для выполнения этих работ.

7.2. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ

7.2.1. Общая информация

Сеть хозяйственно–питьевого водопровода тупиковая. Водоразборные стояки из полипропиленовых труб в изоляционных цилиндрах «Термафлекс». Кран первичного внутриквартирного пожаротушения установлен в квартире.
Система горячего водоснабжения закрытая с циркуляцией по главным стоякам, стояки из полипропиленовых труб в теплоизоляции из цилиндров«Rockwool». Квартирные узлы учёта холодной и горячей воды установлены в нишах на каждом этаже.
Стояки канализации выполнены из полипропиленовых труб. В квартирах, где отсутствуют блоки инженерных коммуникаций, стояки канализации выполнены из чугунных труб.

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 и пр.
- проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т.д.)
- прокладки, ватные тампоны, подгузники
- наполнители для кошачьих туалетов
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

В местах присоединения канализационных стояков к магистрали установлены ревизии для прочистки сети, ревизии установлены также на отдельных этажах.

ВНИМАНИЕ! Запрещается перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки. Канализационный стояк на последнем этаже переходит в вытяжную канализационную трубу, которая выводится выше кровли на 0,3 м и заканчивается вентиляционным зонтом.

7.2.2. Эксплуатация систем

Для возможности осмотра и ремонта арматуры и трубопроводов водоснабжения, и канализации должен быть обеспечен свободный доступ в шахты, в которых проходят стояки.

7.3. УСТАНОВКА КОНДИЦИОНЕРА

Наружные блоки кондиционеров устанавливаются в специально отведенных местах на кровле здания.

Для каждой секции на кровле здания выделена зона с мощением бетонной плиткой, на которой расположены площадки для размещения наружных блоков кондиционеров. Размещение наружных блоков систем кондиционирования на фасадах здания не допускается.

Для обеспечения возможности выхода коммуникаций из квартиры, в стене квартиры заложена металлическая гильза, которая располагается в районе квартирного коридора, на стене граничащей с квартирным коридором сразу под перекрытием. Гильза замоноличена и для прокладки коммуникаций нужно удалить раствор из гильзы, проложить коммуникации, после чего восстановить места с использованием специальных проходок. Для обеспечения протяжки коммуникаций через гильзу, напротив гильзы в подвесном потолке квартирного коридора установлена ревизия. Далее осуществляется прокладка сетей от квартиры до специальной шахты, расположенной в этажном коридоре. Коммуникации для кондиционирования должны проходить по межквартирному коридору за подвесным потолком. Для удобства перед шахтой в потолке так же сделана ревизия, а в саму шахту установлены двери. Далее по шахте в гильзе установленной в уровне каждого перекрытия и выделенной индивидуально для каждой квартиры, коммуникации прокладываются до кровли с подключением к наружному блоку. Для определения по какой гильзе осуществлять прокладку следует обратиться в Управляющую организацию.

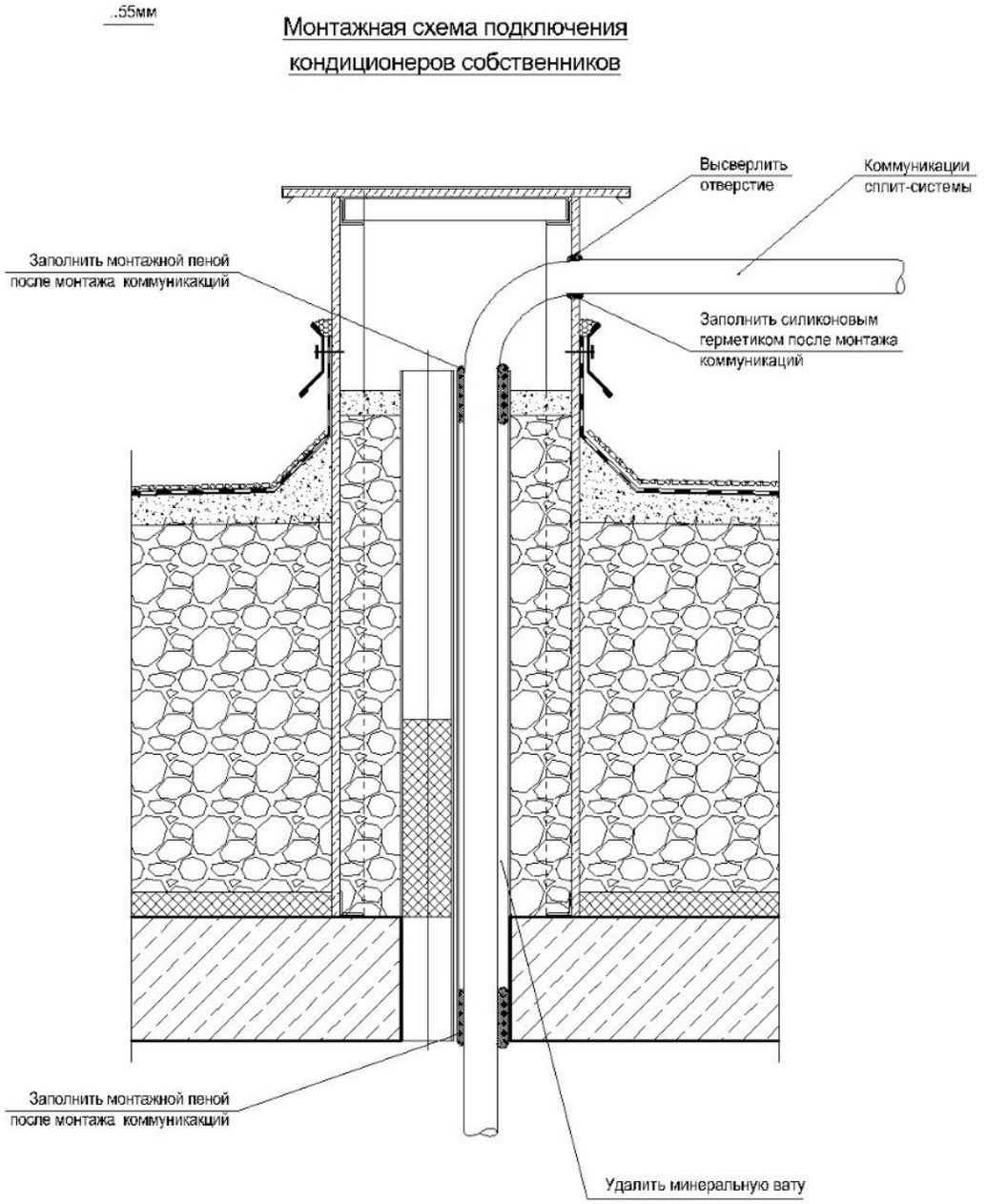
Во время плановых осмотров не реже двух раз в год внимательно осматривать каналы, не допускать коррозии, разрушения, течей.

Все коммуникации от одной квартире прокладываются в одной гильзе, для каждой квартиры предусмотрена одна гильза.

Слив дренажа от наружных блоков предусматривается на кровлю здания.

Слив дренажа от внутренних блоков может быть предусмотрен в систему бытовой канализации данной квартиры, либо на кровлю через предусмотренные каналы. Слив дренажа на фасад здания запрещен.

Коммуникация, проходящие в канал от внутреннего блока кондиционера до наружного, а также сам канал, обслуживающий только одну квартиру, не являются общим имуществом дома.



7.4. ПОЛОТЕНЦЕСУШИТЕЛЬ

В ванных комнатах Вашего жилого дома предусмотрено подключение электрического полотенцесушителя, предназначенного для обогрева ванных комнат и санузлов, а также для сушки полотенец и других текстильных изделий в этих помещениях.

Электрический полотенцесушитель внешне практически ничем не отличается от водяного, с той лишь разницей, что он оснащен мощным электрическим ТЭНом, который способен разогреть электрический полотенцесушитель до температуры 65°С, а также не требует подключения к системе отопления или горячего водоснабжения.

8. ВЕНТИЛЯЦИЯ

Приток в помещениях жилых комнат — естественный осуществляется через оконные вентиляционные приточные устройства. Вытяжка предусмотрена принудительная из кухни, ванных комнат и туалетов, вентиляционные отверстия закрываются диффузором. В качестве вентканалов применены ELPO-блоки. Для регулировки воздушных потоков, проходящих по воздуховодам, в системе воздуховодов установлены дроссель-клапаны.

Регулирование расхода воздуха производится поворотом штока. Измерение расхода воздуха осуществляется крыльчатым анемометром. Скорость течения воздуха определяется при измерении скорости вращающейся крыльчатки прибора.

Расчет воздухообменов выполнен в соответствии с требованиями СНиП, а объем проходящего через дроссель клапаны воздуха в единицу времени уже отрегулирован и Вам нет необходимости делать регулировку.

ВНИМАНИЕ! Запрещается регулировать дроссель-клапаны, во избежание разбалансирования системы вентиляции.

Для притока воздуха предусмотрены приточные клапана, имеющие теплоизоляцию от промерзания и возможность регулирования расхода поступающего воздуха. Клапаны установлены в верхней части оконной рамы.

ВНИМАНИЕ! Для постоянного воздухообмена в квартире, необходимо держать открытыми клапаны приточного воздуха, установленные на окнах.

ВНИМАНИЕ! Запрещается вмешательство собственником в конструкцию системы вентиляции, а именно: демонтаж приточных клапанов, воздуховодов, вытяжных диффузоров, регулирующих, огнезадерживающих клапанов, установка бытовых вентиляторов, а так же вмешательство в конструкцию бетонного блока инженерных коммуникаций. Данные изменения влекут за собой разбалансировку системы вентиляции по стояку, возможные перетоки запахов и опрокидывание движения воздуха в каналах соседних квартир по стояку.

ВНИМАНИЕ! Рекомендуется использовать на кухне вытяжку с угольными фильтрами. Запрещается подключать принудительную вытяжку, т.к. она создаст избыточное давление, разбалансирует систему вентиляции по всему стояку, создаст шум и посторонние запахи.

ВНИМАНИЕ! Выполнение дополнительного вентиляционного выхода (кухонной вытяжки выполняющей функцию воздухообмена с окружающей средой), а также сверление в наружных ограждающих конструкциях здания отверстий для прохода различных коммуникаций, возможно только с разрешения УК.

ВНИМАНИЕ! Переустройство и (или) перепланировку жилых помещений допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

9. ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ И СЛАБОТОЧНЫЕ СЕТИ

9.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В Вашей квартире смонтирована скрытая (замоноличенная в строительные конструкции) электропроводка, выполненная медными проводами.

ВНИМАНИЕ! Для исключения аварийной ситуации:

перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием гнезд (проемов) в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.), необходимо уточнить в УК возможность и определить (при необходимости с использованием приборов) рекомендуемые места для выполнения этих работ.

Убедиться в отсутствии электропроводки в месте производства работ можно при помощи индикатора скрытой электропроводки.

У выхода из квартиры установлен групповой электрощит с электросчётчиком и аппаратами защиты. Для дополнительной защиты от поражения электрическим током, розеточная сеть ванной комнаты, туалета и кухни защищена устройством защитного отключения (далее — УЗО) расположенным в электрощитке.

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

ВНИМАНИЕ! Запрещается одновременно подключать к электросети потребители суммарной мощностью выше мощности выделенной на квартиру.

ВНИМАНИЕ! Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.

9.2. ЧТО МОЖНО СДЕЛАТЬ БЕЗ СПЕЦИАЛИСТА

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

ВНИМАНИЕ! Любое вмешательство в стационарную проводку запрещено.

Разрешается самостоятельно выполнять замену лампочек в осветительных приборах. В квартире всегда должны быть запасные электрические лампочки.

Также Вы можете самостоятельно присоединить потолочный светильник к разъему для осветительного прибора, предварительно отключив напряжение при помощи главного вводного УЗО или автоматического выключателя, расположенного в квартирном щите. Светильник обязательно вешать на потолочный крюк, не оставляйте его висеть на проводах.

Кроме того, Вы можете выполнить демонтаж и установку розеток, например, при наклеивании обоев и покраске стен. Прежде чем приступить к работе, убедитесь в отсутствии напряжения в распределительной коробке при помощи индикатора напряжения.

ВНИМАНИЕ! Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.

9.3. РАДИОФИКАЦИЯ

Ваш дом согласно проекту, подключен к городским радиотрансляционным сетям (система проводного вещания — сигнал передается по проводам.) В квартире установлены або-

нентские розетки, установленные на высоте 0,3 м от уровня чистого пола и на расстоянии не более 1 м от силовой (220 В) розетки.

По сетям радиовещания Вы получите информацию о событиях, происходящих в мире и стране, Вашем городе и районе, а также централизованное оповещение о чрезвычайных ситуациях по сигналам Гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям (ГОЧС).

Рекомендуемые правила эксплуатации сети радиовещания в вашей квартире:

- радиорозетки использовать только по назначению (включать только громкоговорители, оборудованные вилкой для данного типа устройств);
- не пытаться разбирать или подключать другие типы устройств;
- в зоне прохождения скрытой кабельной проводки радиоточки не выполнять сверлильных работ.

9.4. ТЕЛЕФОНИЗАЦИЯ И ИНТЕРНЕТ

В Вашем доме предусмотрена возможность подключения квартиры к сети интернет и телефонизации по заявке пользователя.

В квартирах смонтированы телекоммуникационные розетки. Прокладка кабеля от слаботочного квартирного щита до розеток и от слаботочного щита до этажного щита выполнена скрыто в конструкции здания (квартиры). Дальнейшую коммутацию кабельных линий в щитах выполняется собственником самостоятельно с привлечением поставщика услуг связи по отдельному тарифу. Затяжку кабеля от этажного до квартирного щита выполняет провайдер.

Телекоммуникационная розетка прослужит долгие годы при правильной эксплуатации, в том числе:

- использование правильных соединительных элементов (шнуров, кабелей) подходящих для данного типа розетки, применяя (консультацию специалиста) инструкцию, паспорт завода-изготовителя;
- не применение агрессивных и химически активных средств при чистке устройства.

9.5. ТЕЛЕВИДЕНИЕ

В Вашем доме предусмотрена возможность подключения к системе коллективного приема телевидения.

В квартирах установлены телевизионные розетки. Для подключения к телевизионной сети Вам необходимо обратиться к поставщику данных услуг, чтобы провести дополнительные работы по коммутации оборудования.

В случае некачественного приема телепрограмм обратитесь к поставщику услуг, ремонтную службу.

9.6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕТА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ И ПРИМЕНЕНИЯ ПРИБОРОВ УЧЕТА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ РАСЧЕТОВ ЗА ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ

Согласно требованиям пункта 2 статьи 13 Федерального закона № 261-ФЗ:

«Расчеты за энергетические ресурсы должны осуществляться на основании данных о количественном значении энергетических ресурсов, произведенных, переданных, потреб-

ленных, определенных при помощи приборов учета используемых энергетических ресурсов…».

9.6.1. Квартирный учет холодной и горячей воды

В Вашей квартире (на этажной площадке) уже установлены приборы учета воды (крыльчатке счетчики холодной и горячей воды), предназначенные для измерения объема холодной питьевой воды, протекающей в системах водоснабжения и горячей воды, протекающей в системах теплоснабжения.

При желании установки дополнительных квартирных приборов учета воды, либо смене места установленных приборов учета воды, необходимо обратиться в УК для согласования:

- типа приборов учета;
- схемы установки приборов учета (на основе проектной организации) с учетом возможного изменения схем внутриквартирного водопровода, газопровода и системы горячего водоснабжения;
- требований к монтажу приборов учета и порядку проведения испытаний.

Приемка приборов учета воды осуществляется УК в лице его ответственного представителя после проведения испытания трубопроводов на участке, где смонтированы приборы учета.

При приемке проверяются:

- соответствие типа приборов учета и исполнение трубопроводов согласованной схеме;
- соответствие заводского номера прибора указанному в паспорте;
- соответствие направления потока измеряемой среды указателю на корпусе;
- паспорта на приборы учета;
- сертификат Госстандарта (отметка о наличии сертификата Госстандарта в паспорте);
- свидетельство о первичной метрологической поверке (отметка в паспорте прибора), срок действия которой не должен превышать 1/3 межповерочного интервала.

Результаты приемки отражаются в акте приемки приборов учета воды в эксплуатацию, один экземпляр которого вручается собственнику жилых помещений.

После приемки приборов учета воды УК пломбирует их способом, исключающим вскрытие счетного механизма и снятие прибора учета.

9.6.2. Квартирный учет электроэнергии

Счетчик электрической энергии, установленный в Вашей квартире, является счетчиком непосредственного включения и предназначен для многотарифного учета активной энергии в однофазных или трехфазных сетях переменного тока.

Монтаж, демонтаж, вскрытие, ремонт счетчика должны производить только организации, уполномоченные на проведение соответствующего вида работ согласно действующим правилам по монтажу электроустановок. Опломбирование и распломбирование счётчика должны производить уполномоченные представители энергосбытовой компании. Снятие показаний с электросчетчика производится согласно инструкции прилагаемой к Вашему электросчётчику.

Возможные неисправности и способы их устранения указаны в паспорте на электросчетчик.

Техническое обслуживание счетчика производится только в специализированных организациях.

ВНИМАНИЕ! Домовладелец несет ответственность за сохранность пломб на счетчике.

9.6.3. Меры безопасности

После приемки приборов учета воды ремонт, метрологическая поверка и замена (в случае необходимости) осуществляются за счет средств собственника.

Приборы учета должны обслуживаться персоналом, имеющим соответствующую квалификацию.

Монтаж и демонтаж приборов учета воды и тепловой энергии производится при отсутствии давления в трубопроводе.

Монтаж и демонтаж приборов учета электроэнергии производится при отсутствии напряжения на вводной кабельной линии квартиры и только после снятия пломб представителями энергоснабжающей организации.

9.6.4. Тарифы на энергоресурсы (коммунальные услуги)

Тарифы на коммунальные услуги (по водоснабжению, водоотведению, отоплению и электроснабжению) устанавливаются распоряжениями Комитета по тарифам г. Санкт-Петербурга.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА И ОБЩЕСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИХ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ДРУГИХ ТРЕБОВАНИЙ

10.1. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

10.1.1. Меры пожарной безопасности при использовании электротехнических устройств

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

2. Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

3. Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скруткой, заклеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.

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

5. Запрещается закреплять провода на газовых и водопроводных трубах, на батареях отопительной системы.

6. Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио- и телеантеннами, ветками деревьев и кровлями строений.

7. Удлинители предназначены для кратковременного подключения бытовой техники; после использования их следует отключать от розетки.

8. Нельзя прокладывать кабель удлинителя под коврами, через дверные пороги.

9. Необходимо пользоваться только сертифицированной электрофурнитурой.

10. Необходимо помнить, что автоматы защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за плохих контактов электрических проводов.

11. Признаки неисправности электропроводки:

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

12. Необходимо запрещать детям, трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы, электротехнику в отсутствие взрослых.

13. Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками.

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

15. Запрещается пользоваться электроприборами с открытыми спиралями во взрывоопасных зонах (например, в местах хранения и использования бензина, препаратов в аэрозольных упаковках).

16. Необходимо следить, чтобы горючие предметы интерьера (шторы, ковры, пластмассовые плафоны, деревянные детали мебели и пр.) ни при каких условиях не касались нагретых поверхностей электроприборов.

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

18. Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы.

19. Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра.

При эксплуатации телевизора необходимо выполнять следующие требования:

- при установке телевизора обязательно предусмотрите возможность быстрого и безопасного отключения его вилки от розетки; не устанавливайте его вплотную к легкогорючим материалам (тюль, занавеси, гардины и пр.);
- уходя из дома, не оставляйте телевизор в «режиме ожидания», т.к. этот режим не является пожаробезопасным. Нужно полностью обесточить прибор (см. предыдущий 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.**

При пожаре на балконе (лоджии) 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.**

Необходимо помнить, что угарный газ (CO) является наиболее опасным из летучих компонентов продуктов горения, выделяющихся при термическом разложении любых органических материалов. CO распространяется вместе с дымом и не оседает (не адсорбируется) на стенах и окружающих предметах; практически не поглощается (не абсорбируется) водой. Отравление угарным газом возможно даже в тех помещениях, которые находятся довольно далеко от места горения. При защите от CO, также как и от CO2, нельзя надеяться на респиратор «Лепесток» или слой влажной ткани, как рекомендуют довольно часто. Толстый слой влажной ткани (например, махровое полотенце) успешно задерживает частицы дыма и поглощает агрессивные вещества, такие, как альдегиды, оксиды серы и азота, кислотные и щелочные пары (галогеноводороды, аммиак и др.), но для защиты от CO требуются специальные средства защиты.

10.1.2. Правила пользования средствами пожарной сигнализации и оповещения о пожаре

Система пожарной сигнализации предназначена для раннего обнаружения возгораний, регистрирует появление дыма малой концентрации, ослабляющей световой поток и оповещает людей об опасности, а также под действием теплового потока на пожарные извещатели расположенные в прихожих квартир (в зависимости от типа пожарной сигнализации).

Соблюдая правила безопасности, при работе с электро-газовыми приборами, можно не допустить возникновения пожара. Но, как часто это бывает, пожар может начаться и не из-за деятельности человека. Неисправность электротехники, повреждение электрической провод-

ки и др. могут стать причинами возгорания. В результате предупредить возникновение пожара становится не возможным. Распознавание пожара в самом его начале сведет к минимуму материальный ущерб и спасет жизни людей.

В системе пожарной сигнализации, средств пожаротушения, установленных в Вашей квартире, применяются:

- **оптико-электронный автономный дымовой пожарный извещатель (далее — дымовой извещатель)** (наиболее эффективен для применения в жилых помещениях. Установлен во всех помещениях квартиры, кроме санузлов и ванных комнат). Дымовой извещатель способен оповестить жильца квартиры о начинающемся пожаре уже при появлении дыма. Дымовой извещатель работает от стандартной батарейки. Дымовой извещатель имеет световой индикатор и звуковой оповещатель. При появлении первых признаков пожара, дымовой извещатель начинает выдавать громкие звуковые сигналы. Одновременно с этим мигает оптический индикатор. Даже если возгорание произойдет ночью, дымовой извещатель разбудит жителей квартиры. Это, несомненно, спасет их жизни от гибели из-за отравления угарным газом. При разряде батарей подается тихий звуковой сигнал. **ВНИМАНИЕ! Собственник (владелец) квартиры (помещения) обязан регулярно менять разрядившиеся или вышедшие из строя батарейки.**
- **извещатель пожарный тепловой** (установлен в прихожих, температура срабатывания от 54 до 65°С). Предназначены для круглосуточной работы с целью обнаружения пожара, сопровождающегося повышением температуры в закрытых помещениях. В режиме «пожар» посредством проводной связи информация передается на пульт пожарной станции и диспетчеру.

  Проверку потребителем функционирования вышеперечисленных автономных пожарных извещателей, следует проводить с интервалом не реже одного раза в три месяца, согласно технической документации на конкретный тип извещателя (в том числе, силами специализированной организации).

  Если при контроле функционирования автономный пожарный извещатель не выдает звукового (или какого-либо другого) сигнала об исправности, необходимо заменить источник питания и повторно проверить его функционирование. Периодичность замены источника питания в автономном пожарном извещателе должна соответствовать указаниям технической документации на извещатель. Замену источника питания собственник производит самостоятельно, согласно Инструкции завода изготовителя.

  Порядок обслуживания автономных пожарных извещателей должен проводиться в соответствии с Инструкцией предприятия-изготовителя.

- **водопроводная линия, оборудованная шлангом** — для тушения локальных небольших возгораний — **для других целей применять категорически запрещается!**

ВНИМАНИЕ! При использовании противопожарного водопровода предварительно отключите электрооборудование.

ВНИМАНИЕ! Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах, входит в перечень работ, выполняемых УК при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.

ВНИМАНИЕ! Требованиями по эксплуатации установленного оборудования систем пожарной сигнализации:

- **Запрещается самовольно перемещать устройства оповещения, установленные в соответствии с проектом и нормами пожарной безопасности.**
- **Запрещается нарушать работоспособность системы (удаление датчиков, платформ, отключение линий связи).**
- **Запрещается создавать условия несовместимые с требованиями завода- изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и поверкой технического состояния приборов.**
- **Следует обеспечивать доступ УК для проведения ремонтных, регламентных работ.**
- **Следует своевременно сообщать о проблемах с пожарной сигнализацией и оборудованием пожаротушения в УК.**
- **Следует до выполнения строительно-ремонтных работ в квартире получить разрешение в УК эксплуатирующей системы пожарной сигнализации и пожаротушения.**
- **Запрещается использовать датчики и оборудование пожаротушения не по назначению.**

ВНИМАНИЕ! При несоблюдении условий эксплуатации средств пожарной сигнализации, установленной по проекту в квартире, материальная и уголовная ответственность возлагается на лиц, проживающих в квартире.

Что делать при пожаре:

- СПАСАЙТЕ тех, кому угрожает непосредственная опасность.
- ПОТУШИТЕ источник возгорания самостоятельно, если это возможно.
- ПОКИНЬТЕ квартиру. Уходя, закройте двери и окна. Обязательно закройте входную дверь в подъезд. Спускайтесь вниз по лестнице.
- ПРЕДУПРЕДИТЕ соседей, крикните или позвоните в дверь. Позвоните по номеру 112 и сообщите о пожаре, звоните только из безопасного места.
- СЛЕДУЙТЕ к месту сбора, указанному сотрудниками специальных служб.

10.1.3. Меры профилактики пожаробезопасности

- Контролируйте, чтобы осветительные приборы не соприкасались с легковоспламеняющимися материалами.
- Выключайте бытовую технику (кофеварку, чайник и пр.) из розетки, если не пользуетесь этой техникой.
- Не оставляйте работающую стиральную и посудомоечную машину без присмотра.
- Не сушите белье на масляном радиаторе.
- Ставьте бытовые электроприборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон.

10.2. КОНТРОЛЬ ДОСТУПА (ДОМОФОННАЯ СВЯЗЬ)

10.2.1. Основные принципы построения системы безопасности на объекте

На основании особенностей архитектурно-планировочных решений ЖК, внешнего окружения, модели потенциального нарушителя и криминальных угроз система безопасности отвечает следующим принципам:

- Направленность на предотвращение преступлений;
- Преобладание технических средств над физической охраной для минимизации «человеческого фактора»;
- Разграничение уровня обеспечения безопасности в зависимости от класса жилья и уровня криминальной уязвимости жителей;
- Возможность расширения жителями собственного уровня безопасности без дополнительных монтажных работ.

Данные принципы обеспечиваются, прежде всего, многорубежностью построения системы безопасности, которая позволяет создать труднопреодолимые препятствия потенциальному нарушителю путем ограждения территории, блокировки проходов/проездов СКУД для замедления его действий при осуществлении своего преступного замысла, осуществления видеонаблюдения с различной степенью детализации по маршруту его передвижения. Это позволяет повысить вероятность выявления нарушителя и обеспечит время, необходимое персоналу охраны для реагирования.

10.2.2. Внутренние рубежи системы безопасности

Рубеж № 1. Периметр ЖК

Расположение домов ЖК образовывает замкнутый внутренний двор с четко выраженным внешним периметром, роль которого выполняют:

- Стены внешних фасадов зданий ЖК;
- Ограждение внутреннего двора, отделяющего территорию ЖК от соседних домов, не входящих в состав ЖК. ЖК вплотную примыкает к соседним домам, что делает возможным проникновение на территорию ЖК через крыши и передвижение по ним по всему периметру ЖК.

  Реализуется за счет устройства физических барьеров (ворота, калитки, запорные устройства), оборудования их техническими средствами охраны и организацией физической охраны основных входов на территорию. Выполнение данных мероприятий должно обеспечивать:
  - Возможность выявления на подступах к объекту признаков подготовки к преступлению;
  - Повышение вероятности отказа преступников от своих намерений из-за опасений попасть в поле зрения видеокамер или быть задержанным персоналом охраны;
  - Идентификацию лиц, входящих на объект;

- Организацию санкционированного доступа жителей и постоянного персонала на территорию ЖК по электронным идентификаторам, с использованием технологии защиты от копирования HIDi-class;
- Организацию гостевого доступа посетителя с возможностью подтверждения жителем персоналу охраны его ожидания, посредством IP-видеодомофонной системы Comelit;

Рубеж № 2. Внутренний двор ЖК и подземная автостоянка

Система безопасности во внутреннем дворе обеспечивает:

- Наблюдение, фиксацию маршрутов передвижения и действий нарушителя при проникновении его на территорию легальным или нелегальным способом
- Выявление признаков подготовки к преступлению;
- В случае совершения преступлений, минимизацию времени на выдвижение физической охраны к месту преступления, фиксацию действий и примет преступника;
- Контроль над соблюдением правил проживания в ЖК и соблюдения общественного порядка;
- Контроль над обстановкой на детских площадках;
- Контроль над действиями обслуживающего персонала ЖК и ДОУ;
- Контроль над проведением погрузочно-разгрузочных работ и своевременного удаления автотранспорта после их проведения.

Система безопасности в подземной автостоянке обеспечивает:

- Наблюдение за территорией перед въездами на автостоянку для предотвращения их блокирования паркующимся сторонним автотранспортом;
- Организацию санкционированного доступа владельцев машиномест в подземную автостоянку по электронным идентификаторам;
- Двойную идентификацию самого автотранспорта и его владельца при въезде/выезде автотранспорта для предотвращения угона автомобиля или несанкционированного проникновения на объект;
- Фиксацию гос. № автомобиля при въезде на стоянку и выезде;
- Визуальный контроль основных проездов вдоль парковочных мест для выявления посторонних и разбора инцидентов, связанных с повреждением автотранспорта при движении по автостоянке;
- Идентификация лиц, выходящих из паркинга;
- Предотвращение умышленного или случайного проникновения в подземную автостоянку лиц, не имеющих на это право;

– Разграничение доступа, исключающее вход с автостоянки в чужой подъезд.

– Защиту от проникновения в паркинг с внешней территории через подвальные помещения.

Рубеж № 3. Жилая часть домов

Система безопасности обеспечивает:

– Идентификацию лиц, входящих в подъезд дома (для всех домов) и выходящих из них (только для дома 17 секции 1-7);

– Контроль над обстановкой во входном холле и входами в колясочные на 1 этаже;

– Наблюдение и фиксацию маршрутов передвижения и действий нарушителя при проникновении в подъезд легальным или нелегальным способом (под видом гостя, рабочего, нанятого жителем для проведения ремонта квартиры, почтальона и т.д.):

  Для дома 17 секции 1-7: от входа в подъезд до входа в квартиру:
  Для дома 17 корпуса 1, секций 8-15, а также 2 и 3 корпусов: от входа в подъезд до выхода из лифта на этаже.

– Предотвращение проникновения в подъезд через крышу дома;

– Ограничение доступа посторонних на этажную площадку, за счет установки системы СКУД, с запорным устройством Abloy EL480, и вызывной панели Comelit.

– Наличие тревожной сигнализации в квартирах секций 1-3 дома 17, для экстренного вызова персонала охраны.

– Разграничение доступа в соответствии с местом проживания и наличия места на автостоянке.

– Выявление признаков подготовки к преступлению;

– В случае совершения преступлений, минимизацию времени на выдвижение физической охраны к месту преступления, формированию доказательной базы преступления и розыску в случае исчезновения преступника с места преступления;

– Контроль над соблюдением правил проживания в ЖК и соблюдения общественного порядка;

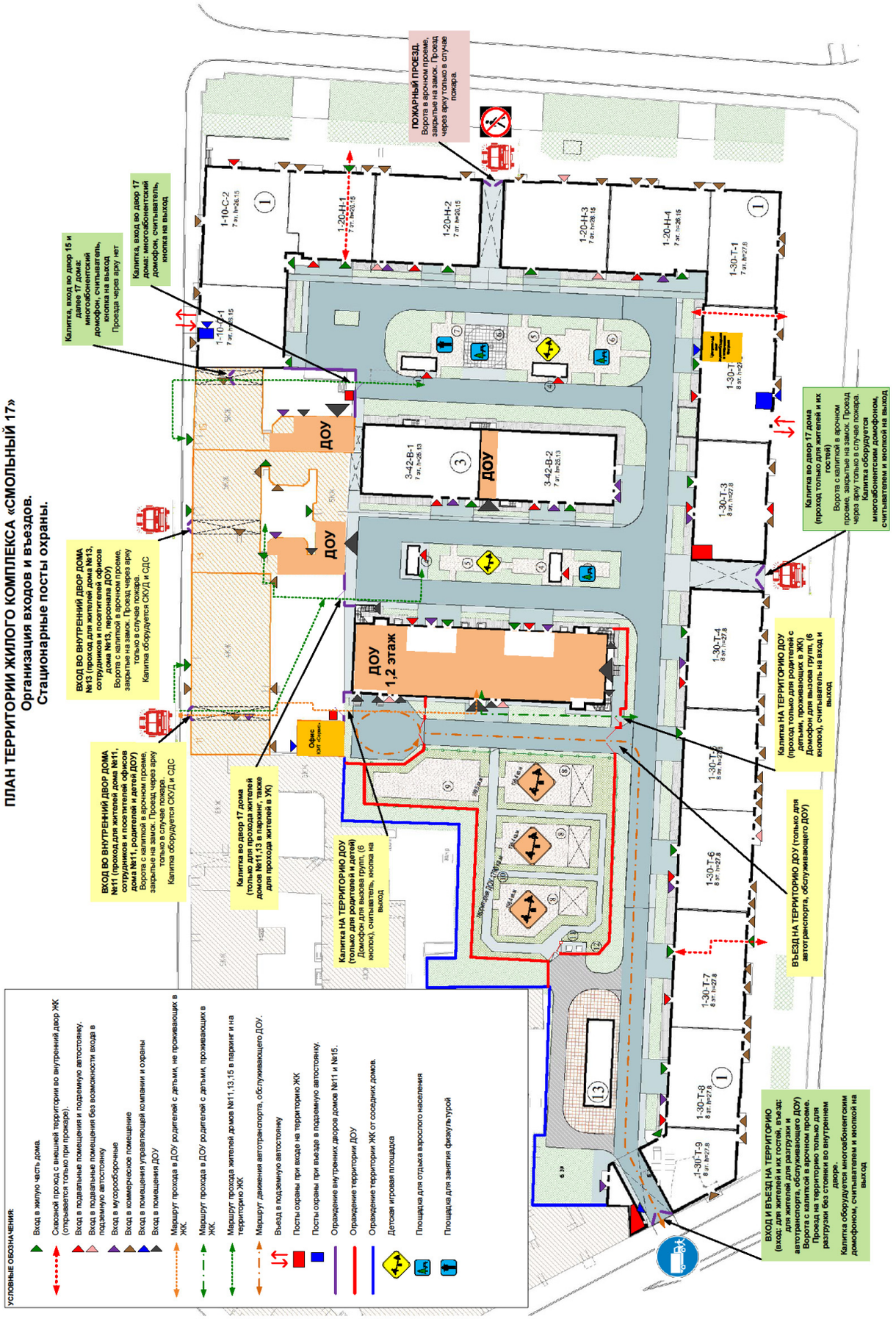
– Контроль над действиями обслуживающего персонала ЖК;

– Контроль погрузочно-разгрузочных работ.

10.2.3. Состав комплексной системы безопасности ЖК (КСБ)

Перечень подсистем комплексной системы безопасности ЖК:

6. Ограждение территории ЖК.
3. Система охранного телевидения (СОТ);
4. Система домофонной связи (СДС);
5. Система контроля и управления доступам (СКУД);
6. Система охранной сигнализации (ОС);
7. Единая среда передачи данных на базе структурированной кабельной сети (СКС);
8. Центральный пульт видеонаблюдения и технического контроля (ЦПВНиТК);
9. Локальные автоматизированные рабочие места (АРМ) на постах охраны.
10. Консьержные посты в холлах 1-х этажей (опц.)


ПЛАН ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА «СМОЛЬНЫЙ 17»
Организация входов и въездов.
Стационарные посты охраны.
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
Вход в жилую часть дома.
Сквозной проход с внешней территории во внутренний двор ЖК (открывается только при пожаре).
Вход в подвальные помещения и подземную автостоянку.
Вход в подвальные помещения без возможности входа в подземную автостоянку
Вход в мусоросборочные
Вход в коммерческое помещение
Вход в помещения управляющей компании и охраны
Вход в помещения ДОУ
Маршрут прохода в ДОУ родителей с детьми, не проживающих в ЖК.
Маршрут прохода в ДОУ родителей с детьми, проживающих в ЖК.
Маршрут прохода жителей домов №11,13,15 в паркинг и на территорию ЖК
Маршрут движения автотранспорта, обслуживающего ДОУ.
Въезд в подземную автостоянку
Посты охраны при входе на территорию ЖК
Посты охраны при въезде в подземную автостоянку.
Ограждение внутренних дворов домов №11 и №15.
Ограждение территории ДОУ
Ограждение территории ЖК от соседних домов.
Детская игровая площадка
Площадка для отдыха взрослого населения
Площадка для занятия физкультурой
ВХОД ВО ВНУТРЕННИЙ ДВОР ДОМА №11 (проход для жителей дома №11, сотрудников и посетителей офисов дома №11, родителей и детей ДОУ)
Ворота с калиткой в арочном проеме, закрытые на замок. Проезд через арку только в случае пожара.
Калитка оборудуется СКУД и СДС
ВХОД ВО ВНУТРЕННИЙ ДВОР ДОМА №13 (проход для жителей дома №13, сотрудников и посетителей офисов дома №13, персонала ДОУ)
Ворота с калиткой в арочном проеме, закрытые на замок. Проезд через арку только в случае пожара.
Калитка оборудуется СКУД и СДС
Калитка во двор 17 дома (только для прохода жителей домов №11,13 в паркинг, только для прохода жителей в УК)
Калитка НА ТЕРРИТОРИЮ ДОУ (проход только для родителей с детьми, проживающих в ЖК) Домофон для вызова групп. (6 кнопок), считыватель, кнопка на выход
Калитка, вход во двор 15 и далее 17 дома: многобонентский домофон, считыватель, кнопка на выход
Проезда через арку нет
Калитка, вход во двор 17 дома: многобонентский домофон, считыватель, кнопка на выход
ПОЖАРНЫЙ ПРОЕЗД.
Ворота в арочном проеме, закрытые на замок. Проезд через арку только в случае пожара.
Калитка во двор 17 дома (проход только для жителей и их гостей)
Ворота с калиткой в арочном проеме, закрытые на замок. Проезд через арку только в случае пожара.
Калитка оборудуется многобонентским домофоном, считывателем и кнопкой на выход.
Калитка НА ТЕРРИТОРИЮ ДОУ (проход только для родителей с детьми, проживающих в ЖК) Домофон для вызова групп. (6 кнопок), считыватель на вход и выход
ВЪЕЗД НА ТЕРРИТОРИЮ ДОУ (только для автотранспорта, обслуживающего ДОУ)
ВХОД И ВЪЕЗД НА ТЕРРИТОРИЮ (вход: для жителей и их гостей, въезд: автотранспорта, обслуживающего ДОУ)
Ворота с калиткой в арочном проеме.
Проезд на территорию только для разгрузки без стоянки во внутреннем дворе.
Калитка оборудуется многобонентским домофоном, считывателем и кнопкой на выход.
ДОУ
ДОУ
ДОУ
ДОУ 1,2 этаж
Офис
1-10-С-2
1-10-С-1
1-20-Н-1
1-20-Н-2
1-20-Н-3
1-20-Н-4
1-30-Т-1
1-30-Т
1-30-Т-3
1-30-Т-4
1-30-Т-5
1-30-Т-6
1-30-Т-7
1-30-Т-8
1-30-Т-9
3-42-В-1
3-42-В-2

10.2.3.1. Ограждение территории ЖК

Входы/выходы и въезды/выезды на территорию жилого комплекса

1. Входы/выходы во внутренний двор ЖК:

Вход № 1 — через калитку ворот в арке дома № 15, далее через калитку, разделяющую двор между 15 и 17 домами.

Вход № 2 — через калитку ворот в арке дома 17, между секциями 9 и 10, со стороны Тульской улицы.

Вход № 3 — через калитку ворот в арке здания, секция 15, со стороны улицы Бонч-Бруевича.

Вход № 4 (только для жителей домов 11,13,15, имеющих м/м в паркинге) — через калитку между корпусом 2 дома 17, и домом 13.

2. Входы/выходы во внутренний двор ДОУ, расположенного во 2 корпусе дома 17:

Вход № 1 — через калитку ворот в арке дома № 11, далее через калитку, разделяющую двор дома 11 и двор ДОУ, вход и выход для родителей детей, проживающих и не проживающих в ЖК.

Вход № 2 — через калитку со стороны 11 секции дома 17, вход и выход только для родителей детей, проживающих в ЖК

Въезд автотранспорта во внутренний двор ЖК разрешается только для погрузочно-разгрузочных работ (в т.ч. а/м ДОУ) и работ по обслуживанию ЖК, в соответствии с заранее поданной заявкой в охрану ЖК. Въезд автотранспорта без заявки предоставляется только для аварийных служб, скорой, пожарной, полиции. Въезд транспортных средств для парковки, гостевой парковки, ожидания клиентов (а/м служб такси) и других целей, во внутреннем дворе запрещена. Гостевая парковка находится в кармане, въезд со стороны ул. Тульской.

3. Въезды/выезды во внутренний двор:

Въезд № 1: Ворота в арке между секциями 4 и 5, со стороны Смольной набережной. Является пожарным проездом. Ворота постоянно закрыты на замок, ключ находится на посту охраны.

Въезд № 2: Ворота в арке между секциями 9 и 10, со стороны Тульской улицы. Является пожарным проездом. Ворота постоянно закрыты на замок, ключ находится на посту охраны.

Въезд № 3: Ворота в арке секции 15, со стороны улицы Бонч-Бруевича. Является основным въездом на территорию ЖК и ДОУ. Открытие ворот осуществляется с локального поста охраны данного въезда или удаленно с центрального поста охраны.

4. Входы/выходы в подъезды жилых этажей организованы с внутреннего двора.

Два подъезда (3 и 13 секции) имеют эвакуационные выходы на внешнюю сторону, разблокировка дверей осуществляется только по сигналу «пожар».

В здании в 8 секции имеется эвакуационный сквозной проход с внутреннего двора в сторону улицы Тульской, разблокировка дверей осуществляется только по сигналу «пожар».

Вход на огороженную территорию ДОУ в корпусе 2 дома 17 организован через две калитки в ограждении, а въезд через ворота. Вход в ДОУ для родителей и детей, не проживающих в

ЖК, осуществляется через калитку в арке дома 11, со стороны Смольного проспекта. Вход в помещения ДОУ с огороженной территории. Со второго этажа ДОУ с торцов корпуса 2 дома 17 имеются три отдельных пожарных выхода непосредственно во внутренний двор ЖК.

Вход в ДОУ в корпусе 3 дома 17 организован с внутреннего двора ЖК.

Подземная автостоянка

Входы/выходы в подземную автостоянку:

Входы/выходы из лифтовых холлов –1 этажа из каждого подъезд. Всего 18 входов;

Входы/выходы из лифтовых холлов –2 этажа из отдельных подъездов. Всего 11 входов;

Входы/выходы по встроенным в здания новой части эвакуационным лестницам во внутренний двор ЖК. Всего 13 входов, из них с –1 и -2 этажа — 6 входов, только с –1 этажа — 7 выходов;

Входы/выходы по встроенным в здания новой части эвакуационным лестницам на внешнюю сторону. Всего 4 входа с –1 этажа, из них 2 входа (2, 9 секции) оснащенных СКУД, для доступа в паркинг собственников машиномест, не проживающих в ЖК, а остальные 2 входа-эвакуационные и открываются только при сигнале «пожар»

Входы/выходы через павильоны, расположенные на территории внутреннего двора. Всего 4 входа.

ВСЕГО: 44 выхода из подземной автостоянки.

Въезды/выезды в подземную автостоянку:

Въезд № 1 в 1-й секции, со стороны Смольного проспекта.

Въезд № 2 в 9 секции, со стороны улицы Тульской.

Въезд/выезд в подземную автостоянку для владельцев машиномест возможен как через въезд № 1, так и через въезд № 2.

10.2.3.2. Система охранного телевидения (СОТ)

СОТ строится на базе решений «Интеллект» компании ITV, IP видеокамер BOSCH и PANASONIC высокого разрешения (HD) и является составной частью системы безопасности ЖК.

Назначение СОТ:

СОТ предназначена для наблюдения за:

- подступами к объекту
- периметром объекта;
- внутренним двором ЖК;
- местами общего пользования (МОП) внутри зданий;
- подземной автостоянкой.

10.2.3.3. Система домофонной связи (СДС)

СДС выполнена на базе IP-домофонной системы Comelit.
На этапе строительства в квартирах предусматривается установка аудио трубок Comelit EASYCOMVIP 6203, с возможностью последующей их замены собственниками квартир и за свой счет на видеопанели.

Назначение СДС

СДС предназначена для:

- обеспечения личной безопасности жителей ЖК;
- обеспечения гостевого доступа на территорию и во внутренние помещения ЖК;
- экстренной связи жителей из квартиры с охраной ЖК;
- внутренней связи между абонентами;
- обеспечения работы тревожных кнопок, функционально расположенных на имеющихся аудиопанелях ComelitEASYCOMVIP 6203 (только для 1-3 секций дома 17)
- обеспечения других сервисных функций, направленных на безопасное и комфортное проживание в ЖК.

Установленное оборудование при входах на территорию дома 17 может обеспечивать следующие режимы гостевого доступа:

Основной режим:
Вход посетителей: все звонки первоначально поступают на соответствующий консьержный пульт поста охраны («Вход № 1», «Вход№ 2», «Вход № 3») и только после подтверждения жителем ожидания гостя дверь открывается. При необходимости с консьержного пульта вызов посетителя по просьбе жителя может быть переключен непосредственно на абонентское устройство в квартире. Предусмотрена возможность в случае отсутствия охранника на посту «Вход № N» автоматическая переадресация звонка через заданный промежуток времени (к примеру — 5 секунд) на консьержный пульт ЦПВНиТК.
Альтернативный режим:
Вход посетителей:
В дневное время все звонки поступают непосредственно в квартиру, решение о пропуске принимает житель.
В ночное время все звонки первоначально поступают на соответствующий консьержный пульт поста охраны («Вход № 1», «Вход№ 2», «Вход № 3») и только после подтверждения жителем ожидания гостя дверь открывается. При необходимости с консьержного пульта вызов посетителя по просьбе жителя может быть переключен непосредственно на абонентское устройство в квартире. Должна быть предусмотрена возможность в случае отсутствия охранника на посту «Вход № N» автоматическая переадресация звонка через заданный промежуток времени (к примеру — 5 секунд) на консьержный пульт ЦПВНиТК.

Установленное внутри подъездов и в квартирах оборудование должно обеспечивать следующий режим гостевого доступа:

Основной режим:

Вход посетителей в подъезд: все звонки с многоабонентской вызывной видеопанели Comelit поступают непосредственно в квартиру, решение о пропуске принимает житель.

Альтернативный режим:

При принятом жителями решении о выставлении поста охраны консьержа в своем подъезде и дополнительном оборудовании рабочего места консьержным пультом, возможна реализация следующего режима: все звонки посетителей в квартиру переадресуются на консьержа, который после подтверждения жителем ожидания гостя открывает дверь.

Квартирные абонентские устройства должны обеспечивать следующие дополнительные функции:

- для повышения комфорта вызов лифта из квартир 1-7 секций;
- экстренную связь с охраной на ЦПВНиТК;
- для дополнительной безопасности — тревожная кнопка, для срочного вызова охраны.

В квартирах устанавливаются абонентские устройства — аудиотрубки Comelit 6203 VIP:

Подробная инструкция находится на сайте:
http://pro.comelitgroup.com/us/files_cms/14-manuali/file/Manuale_utilizzo_posto_interno_Easycom_ViP_ART.6203.pdf

Оснащение входов на территорию дома 17 и подъездов

Входы на территорию ЖК:

1) Вход № 1 – калитка в арочном проеме дома № 15.

2) Вход № 2 – калитка в воротах арки секции 9, со стороны Тульской улицы:

3) Вход № 3 – калитка в воротах арки 15 секции со стороны улицы Бонч-Бруевича.

Оснащение:
Антивандальная многоабонетская видеопанель Vandalcom Comelit для связи:
- со всеми квартирами всех корпусов дома 17;
- с консьержным пультом поста охраны данного входа на территорию ЖК
- с консьержным пультом на ЦПВНиТК (резервная связь);

Подъезды домов:

1) Входы в подъезды с внутреннего двора:

   многоабонентская вызывная видеопанель Comelit IKALL Series – 18 шт.
2) Внешние входы через 2 сквозных подъезда в 3 и 13 секциях и двери отдельного закрытого сквозного прохода между 7 и 8 секциями не оборудуются СДС. Данные проходы предназначены для оперативного доступа пожарных команд.

3) Входы на этажные площадки квартир со стороны лифтового холла: оборудуются вызывными видеопанелями IKALLCOMELIT с вызывными кнопками по количеству квартир на этажной площадке.

4) Консьержные пульты в парадных холлах подъездов (опция для жителей).

   Пост охраны консьержа оборудуется при строительстве, работы выполняются полностью, кроме установки оконечных устройств. В проекте по каждому подъезду консьержный пульт выделить отдельным блоком и разработать отдельные спецификации на оборудование и сметы на работы по его монтажу и пуско-наладке.

10.2.3.4. Система контроля и управления доступом (СКУД)

СКУД реализуется на базе АПК Parsec и электромеханических замков ABLOY, и является составной частью системы безопасности ЖК.

Назначение СКУД

СКУД предназначена для:
- предоставления санкционированного доступа жителям, обслуживающему персоналу, клиентам и сотрудникам ДОУ на территорию, в помещения ЖК, в подземную автомобильную автостоянку в соответствии с необходимыми правами доступа;
- предотвращения несанкционированного доступа на территорию ЖК и в его помещения;
- выявления попыток взлома дверей, оборудованных СКУД;
- автоматической посекционной разблокировке запорных устройств СКУД по сигналу «Пожар» от пожарной сигнализации.

Функции СКУД:

1) Персонализация электронных ключей:
   - жителей по номеру квартиры и номеру ключа без занесения в базу данных СКУД персональных данных;
   - обслуживающего персонала с внесением в базу данных СКУД Ф.И.О., организации;
   - Персонализация электронных ключей необходима для:
   - оперативного изменения уровней доступа;
   - своевременного удаления при их краже, потере, увольнении сотрудника и других случаях;
   - идентификации проходов и мест посещения владельца ключа при проведении различных разбирательств.

2) Предоставление санкционированного доступа жителям ЖК:
   Каждому жителю выдается электронный ключ, действующий на всей территории ЖК, с правами доступа в соответствии с его местом проживания, наличия машиноместа в подземной автостоянке:
   - доступ в подъезд, в котором проживают (круглосуточно);
   - доступ во внутренний двор своего дома (круглосуточно);
   - доступ во внутренний двор дома № 11, в котором находится офис управляющей компании ЖК (в рабочее время УК);
   - доступ во внутренний двор 17 дома жителям 11, 13, 15 домов (круглосуточно), ввиду наличия детских площадок для отдыха взрослого населения во дворе 17 дома;
   - доступ в подземную автостоянку при наличии в собственности м/м (круглосуточно);
   - доступ в ДОУ, если являются клиентом (в рабочее время ДОУ);

   По просьбе жителей их детям, личному обслуживающему персоналу, ремонтным бригадам может быть введено ограничение по времени и местам посещения в ЖК.

3) Предоставление санкционированного доступа обслуживающему ЖК персоналу:
   Всему постоянному обслуживающему персоналу при приеме на работу выдаются персональные электронные ключи. Доступ на территорию и в помещения ЖК ограничивается в соответствии с их трудовыми обязанностями.
   Доступ разовому и временному обслуживающему персоналу, сервисным службам организуется в сопровождении постоянного обслуживающего персонала или охраны, либо с использованием домофонной связи при согласованном заранее маршруте передвижения по ЖК.

4) Предоставление санкционированного доступа собственникам коммерческих помещений в домах ЖК (круглосуточно).

5) Предоставление санкционированного доступа клиентам ДОУ, не проживающим в ЖК:
   Каждому постоянному клиенту ДОУ выдается электронный ключ, права доступа которого позволяют пройти только в ДОУ в период рабочего времени.

6) Предоставление санкционированного доступа клиентам коммерческих помещений:
   Доступ организуется с использованием домофонной связи, выдача электронных ключей данной категории посетителей не предусматривается.
7) Предоставление санкционированного доступа на автостоянку;
8) Выявление попыток несанкционированного доступа на территорию и в помещения ЖК, передачу на ЦПВНиТК тревожных сообщений при:
   – взломе двери (калитки), оборудованных СКУД;
   – блокировке закрытия двери (калитки) после их санкционированного открытия (40 сек после открытия);
   – предъявления неавторизированного электронного пропуска;
   – вскрытия корпусов, шкафов технологического оборудования СКУД.
9) Ведение электронного журнала проходов не менее 2-х месяцев.
10) Прием управляющих сигналов на открытие дверей от абонентских устройств и консьержных пультов СДС и логирование данных событий в электронном журнале СКУД.
11) Автономную работу точек прохода в случае выхода из строя сервера СКУД с сохранением прав доступа каждого владельца электронного ключа.
12) Автоматическую разблокировку запорных устройств СКУД при:
   – адресной сработке пожарной сигнализации (разблокировка производится только в том отсеке, где имеется угроза пожара) для обеспечения эвакуации людей;
   – при самопроизвольном отключении электропитания, в том числе после разрядки аккумуляторных батарей резервных источников питания, для предотвращения блокирования людей в помещениях.

Требования к СКУД:

1. Тип электронных ключей

Применяются брелоки и пластиковые карты **HID iClass,** с защитой от клонирования.

2. Оборудование типовой точки прохода

– Считыватель электронных ключей, размещенный с внешней стороны двери в корпусе вызывной панели домофона или отдельно, в случае, если точка прохода не оснащается домофонной системой.;
– Электромеханический/электромагнитный замок, управляемый СКУД;
– Доводчик двери;
– Кнопка «Выход» или считыватель, размещенные со стороны выхода;
– Магнитоконтактный датчик скрытого монтажа для контроля положения дверей/калитки.

3. Типы оборудуемых точек прохода

– Входы на территорию ЖК;
– Подъезды домов;
– Помещения колясочных;
– Входы на этажные площадки квартир со стороны лифтового холла;
– Входы в подземную автостоянку с улицы и дворовой территории;
– Входы в подземную автостоянку из лифтового холла –1 и –2 этажей;

- Вход в здание управляющей компании;
- Входы на территорию ДОУ;
- Входы в подвальные помещения с дворовой территории, не имеющие выхода в автостоянку.

4. СКУД для проезда в подземную автомобильную автостоянку

1) Однопутный въезд/выезд на автомобильную стоянку со стороны Смольного пр.:
   - Промышленные секционные ворота для коллективных гаражей, типа HOERMANN;
   - Блок управления приводом секционных гаражных ворот;
   - Скоростной шлагбаум;
   - Двухсекционный светофор № 1 при въезде;
   - Двухсекционный светофор № 2 при выезде
   - Индукционная петля № 1 при въезде в дорожном покрытии в месте остановки автомобиля перед воротами (индукционная петля необходима для исключения взаимного влияния считывателей RFID меток);
   - Индукционная петля № 2 при въезде в дорожном покрытии в месте остановки автомобиля перед воротами (индукционная петля необходима для исключения взаимного влияния считывателей RFID меток);
   - Считыватель RFID меток № 1 на въезд, типа NEDAR uPASS Reach с дальностью считывания до 4 м;
   - Считыватель RFID меток № 2 на выезд, типа NEDAR uPASS Reach с дальностью считывания до 4 м;
   - Датчики безопасности в створе въездных ворот и шлагбаума;
   - Для проезда используется гибридная карта Nedap Combi Card UHF-HID iClass, по которой также может выполняться проход по территории.

Режим пропуска при въезде автомобиля на автостоянку:
- Секционные ворота закрыты, пропуск автомобилей осуществляется через ворота и шлагбаум;
- Автомобиль, подъезжая к шлагбауму, останавливается над индукционной петлей № 1 и попадает в поле считывания RFID меток № 1;
- Индукционная петля № 1 активирует считыватель RFID меток № 1;
- Пассивная карта в автомобиле передает в СКУД собственный код, который используется для проходов в ЖК, в том числе в паркинг;
- При совпадении прав доступа идентификатора, СКУД подает сигнал на открытие шлагбаума;
- Ворота и шлагбаум открываются;
- Автомобиль проезжает на автостоянку;
- Ворота и шлагбаум автоматически закрываются после проезда;

Режим пропуска при выезде автомобиля с автостоянки:
- Секционные ворота закрыты, выезд автомобилей осуществляется через ворота и шлагбаум;
- Автомобиль, подъезжая к воротам, останавливается над индукционной петлей № 2 и попадает в поле считывания RFID меток № 2;

- Индукционная петля № 2 активирует считыватель RFID меток № 2;
- Пассивная карта в автомобиле передает в СКУД собственный код, который используется для проходов в ЖК, в том числе в паркинг;
- При совпадении прав доступа идентификатора, СКУД подает сигнал на открытие шлагбаума;
- Ворота и шлагбаум открываются;
- Автомобиль выезжает с автостоянки;
- Ворота и шлагбаум автоматически закрываются после выезда;

2) Двухпутный въезд/выезд на автомобильную стоянку со стороны ул. Тульской оборудуется аналогично первому въезду/выезду на стоянку, учитывая специфику организации движения в двух направлениях.
   - Промышленные секционные ворота для коллективных гаражей, типа HOERMANN;
   - Блок управления приводом секционных гаражных ворот на каждые ворота;
   - Высокоскоростной шлагбаум на въезд и на выезд;
   - Индукционная петля № 1 при въезде в дорожном покрытии в месте остановки автомобиля перед воротами (индукционная петля необходима для исключения взаимного влияния считывателей RFID меток);
   - Индукционная петля № 2 при въезде в дорожном покрытии в месте остановки автомобиля перед воротами (индукционная петля необходима для исключения взаимного влияния считывателей RFID меток);
   - Считыватель RFID меток № 1 на въезд, типа NEDAR uPASS Reach с дальностью считывания до 4 м;
   - Считыватель RFID меток № 2 на выезд, типа NEDAR uPASS Reach с дальностью считывания до 4 м;
   - Датчики безопасности в створе въездных ворот и шлагбаумов;
   - Для проезда используется гибридная карта Nedap Combi Card UHF-HID iClass, по которой также может выполняться проход по территории

   Режимы въезда и выезда на автостоянку аналогичны, как и на первом въезде/выезде, за исключением отсутствия светофорного регулирования встречных потоков.

10.2.3.5. Система охранной сигнализации (ОС)

Назначение ОС

ОС предназначена для:

- Выявления попыток несанкционированного проникновения на территорию ЖК с внешней территории, в том числе с соседних домов через крыши, чердачные и подвальные помещения;
- Выявления скрытых попыток несанкционированного проникновения в помещения внутри ЖК, которые могут осуществляться с целью последующего проникновения в квартиры, технические помещения для хищения имущества и других противоправных действий;
- Повышения личной безопасности жителей путем установки тревожной сигнализации на детских площадках и квартирах 1-7 секций 17 дома.

Место вывода информации о тревожных событиях — ЦПВНиТК

Требования к ОС

Защита от проникновения на территорию ЖК с внешней стороны

Торец секции 15 дома 17, граничащий с крышей соседнего дома:

Уличные извещатели движения на торце дома по границе крыши соседнего дома, обеспечивающих выявление нарушителя при проникновении с крыши соседнего дома на открытые террасы квартир 8 этажа и на крышу дома.

Ворота в арке между 4 и 5 секциями дома 17 (пожарный проезд):

- Магнитоконтактный датчик положения створок ворот, обеспечивающий выявление нарушителя при несанкционированном открытии ворот.
- Инфракрасный барьер по верхнему срезу ворот.

Ворота в арке 9 секции дома 17 (пожарный проезд):

- Магнитоконтактный датчик положения створок ворот.

Защита от проникновения во внутренние помещения и объекты ЖК

Входы на крышу через эвакуационные лестницы в подъездах:

- Магнитоконтактный датчик скрытой установки для контроля положения двери входа на крышу.

Входы в ГРЩ, водомерные узлы, размещенные в подвальных помещениях, совмещенных с подземной автостоянкой:

- Магнитоконтактный датчик скрытой установки для контроля положения двери входа в помещение,

Входы в ИТП, имеющие входы с внешней стороны фасадов домов:

- Магнитоконтактный датчик скрытой установки для контроля положения двери входа в помещений;
- Извещатели движения, обеспечивающие выявление нарушителя внутри помещений.

Тревожная сигнализация

Установка тревожных кнопок в квартирах секций 1-3.
Установка тревожных кнопок на детских площадках во внутреннем дворе ЖК.

10.2.3.6. Центральный пост видеонаблюдения и технического контроля

ЦПВНиТК предназначен для:

1) Организации централизованной охраны всего ЖК;
2) Вывода всей информации на АРМ операторов, отображение схем расположения;

3) Координация действий элементов подсистем с единого рабочего места;
4) Координация действий локальных и мобильных постов охраны.

Размещение ЦПВНиТК

Расположение — 8 секция дома 17, вход со двора.
Состав смены — до 4-х человек.

Локальные автоматизированные рабочие места на постах охраны

Перечень локальных постов охраны

5) Пост вход № 1;
6) Пост вход № 2; резервный въезд на территорию ЖК;
7) Пост вход № 3, въезд на территорию ЖК;
8) Пост охраны подземной автостоянки, № 1;
9) Пост охраны подземной автостоянки, № 2.

10.3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ТИШИНЫ И ПОКОЯ ГРАЖДАН В НОЧНОЕ ВРЕМЯ

Административная ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на территории Санкт-Петербурга, определяется Законом Санкт-Петербурга от 31.05.2010 N 273-70«Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге».

10.3.1. Основные понятия

Ночное время — период с 23.00 до 7.00 часов, в выходные и праздничные дни до 12.00 утра.

Защищаемые от нарушения тишины и покоя в ночное время помещения и территории (далее — защищаемые объекты) в Санкт-Петербурге:

а) помещения больниц, диспансеров, санаториев, домов отдыха, пансионатов;

б) **квартиры жилых домов**, помещения детских садов, домов-интернатов для детей, престарелых и инвалидов;

в) номера гостиниц и жилые комнаты общежитий;

г) **подъезды, кабины лифтов, лестничные клетки и другие места общего пользования жилых домов**, больниц и санаториев, диспансеров, домов отдыха, пансионатов, гостиниц и общежитий, домов-интернатов для детей, престарелых и инвалидов;

д) территории больниц и санаториев, диспансеров, домов отдыха, пансионатов, детских садов, домов-интернатов для детей, престарелых и инвалидов, гостиниц и общежитий, **придомовые территории**;

е) **площадки (детские, спортивные, игровые) на территории микрорайонов и групп жилых домов**.

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

1. К действиям, нарушающим тишину и покой в ночное время на защищаемых объектах в Санкт-Петербурге, относятся:

а) Использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов, других звуковоспроизводящих устройств, а также устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, торговых объектах, объектах, в которых оказываются бытовые услуги, услуги общественного питания, услуги рынков, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на защищаемых объектах в Санкт-Петербурге, влечет предупреждение или наложение административного штрафа:

- *на граждан — 500 / 4000 рублей;*
- *на должностных лиц — 5000 / 10000 рублей;*
- *на юридических лиц — 25000 / 50000 рублей;*

б) Крики, свист, стук, передвижение мебели, пение, игра на музыкальных инструментах и иные действия, повлекшие нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на защищаемых объектах в Санкт-Петербурге, влекут предупреждение или наложение административного штрафа:

- *на граждан — 500 / 4000 рублей;*
- *на должностных лиц — 5000/10000 рублей;*
- *на юридических лиц — 25000 / 50000 рублей;*

в) Использование пиротехнических средств (петард, ракетниц и других), повлекшее нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на защищаемых объектах в Санкт-Петербурге, влечет наложение административного штрафа

- *на граждан — 1000 / 4000 рублей;*
- *на должностных лиц — 10000 / 25000 рублей;*
- *на юридических лиц — 50000 / 100000 рублей;*

г) Производство ремонтных, разгрузочно-погрузочных работ, за исключением работ по погрузке и вывозу снега, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на защищаемых объектах в Санкт-Петербурге, влечет наложение административного штрафа

- *на граждан — 3000 / 5000 рублей;*
- *на должностных лиц — 10000 / 25000 рублей;*
- *на юридических лиц — 250000 / 500000 рублей;*

д) Производство строительных работ, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан в ночное время на защищаемых объектах в Санкт-Петербурге, влечет наложение административного штрафа

- *на граждан — 5000 рублей;*
- *на должностных лиц — 25000/50000 рублей;*
- *на юридических лиц — 500000/1000000 рублей.*

е) Совершение действий, нарушающих тишину и покой граждан в многоквартирных домах в выходные и нерабочие общегосударственные праздничные дни с 7.00 до 12.00 часов, в том числе проведение ремонтных, строительных, погрузочно-разгрузочных и других работ, за исключением действий, направленных на предотвращение правонарушений, предотвращение и ликвидацию последствий аварий, стихийных бедствий, иных чрезвычайных ситуаций, проведение неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной

безопасности граждан в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также работ по погрузке и вывозу снега и твердых бытовых отходов влечет предупреждение или наложение административного штрафа:

- *на граждан — 500/3000 рублей;*
- *на должностных лиц — 3000/10000 рублей;*
- *на юридических лиц — 10000/15000 рублей*

2. Положения настоящего Закона Санкт-Петербурга не распространяются:

а) на действия юридических лиц и граждан, которые направлены на предотвращение правонарушений, предотвращение и ликвидацию последствий аварий, стихийных бедствий, иных чрезвычайных ситуаций, проведение неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности граждан в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) на действия юридических или физических лиц при отправлении ими религиозных культов в рамках канонических требований соответствующих конфессий, а также при проведении в установленном действующим законодательством порядке культурно-массовых и спортивных мероприятий;

в) на использование пиротехнических средств (петард, ракетниц и других) в период с 23 часов 31 декабря до 4 часов 1 января календарного года.

10.4. СОРТИРОВКА БЫТОВЫХ ОТХОДОВ

10.4.1. Контейнеры для отходов и пункты сбора

В многоэтажном жилом доме не предусмотрено устройство открытых контейнерных площадок для жильцов жилого комплекса и работников ВПП. Мелкий бытовой мусор выносится в мусоросбоные камеры, расположенные в части жилых секций. Вход в них осуществляется со стороны двора. Для сбора крупногабаритного бытового мусора предназначена встроенная мусоросборная камера, расположенная в дворовом корпусе 3.

В многоэтажном жилом доме отходы сортируют на смешанные, бумажные и биоотходы. Сбор отходов, пригодных для дальнейшей переработки, производится в обычных местах сбора мусора, а проблемных отходов — в определенных пунктах сбора.

10.4.2. Биоотходы

Контейнер для биоотходов предназначен для:

- остатков пищи;
- яичной шелухи и кожуры от фруктов, овощей, корнеплодов;
- рыбных костей, а также ягодных и фруктовых косточек;
- кофе или заварки вместе с фильтрами и пакетиками;
- любых продуктов, которые испортились, высохли и поэтому их можно выбросить;
- цветочной земли, частей растений и засохших цветов;
- наполнителя для кошачьих туалетов и пр.

10.4.3. Сортировка макулатуры

Контейнер для бумажных отходов предназначен для:

- газет;
- журналов;
- рекламных рассылок;
- почтовых конвертов (в т.ч. с окошком);
- бумаги повышенной прочности;
- скрепки, скотч и наклейки с бумаги удалять не нужно.

ВНИМАНИЕ! Граждане и юридические лица обязаны:

- **соблюдать экологические, санитарные и иные требования, установленные законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды и здоровья человека;**
- **иметь техническую и технологическую документацию об использовании, обезвреживании образующихся отходов (ст. 10 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ Об отходах производства и потребления).**

Перечень наиболее распространенных опасных бытовых отходов:

- масляные отходы, масляные фильтры и промасленная ветошь;
- ненужные лекарства;
- батарейки, содержащие тяжелые металлы;
- ртутные термометры;
- люминесцентные и ртутные лампы;
- пусковые и никель-кадмиевые аккумуляторы (малое аккумуляторное электрооборудование);
- краска, клей, лак, растворитель;
- гербициды и пестициды;
- кислоты и щелочные вещества;
- средства для пропитки и обработанные ими деревянные изделия;
- химические составы неопределенного происхождения.

10.4.4. Отходы, пригодные для дальнейшей переработки

Бытовые отходы, пригодные для дальнейшей переработки или повторного использования, собираются индивидуально в каждом доме или на централизованных пунктах сбора.

К таким отходам относятся:

- макулатурная бумага;
- макулатурный картон;
- бумажная упаковка для жидких веществ (пакеты из-под молока);
- прочая картонная упаковка;
- стекло;
- полиэтилен, пластик;
- металл;
- изделия пригодные для повторного использования, например, одежда, мебель, оборудование и т.д.

10.5. ДОСТУП ММГН

В проекте предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения ММГН по участку, а также подходу к зданию многоквартирного дома с учетом требований градостроительных норм.

На территории проектируемого участка предусматриваются пешеходные дорожки и тротуары, учитывающие возможности инвалидов всех групп, т.е. уклоны не более 5% в продольном направлении и не более 1% в поперечном направлении.

Поверхность покрытия пешеходных путей твердая, не допускающая скольжения. Высота бордюров по краям пешеходных путей на участке принята не менее 0,05 м.

Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04 м.

Для обеспечения доступа МГН в жилую часть здания № 1 проектом предусмотрены входы с поверхности земли. Во входных группах зданий № 2 и № 3 предусмотрены лестничные подъемники. Входные двери в здание (ширина) имеют размер в свету в открытом состоянии 0,9 м. Двери остеклены безопасным ударопрочным стеклом. Глубина входных тамбуров 1,5 м, ширина 2,3 м и более. Пороги на путях передвижения внутри здания отсутствуют. При этом проектной документацией, в соответствии с техническим заданием заказчика, доступ инвалидов группы М4 на жилые этажи не предусматривается.

Отделка конструктивных элементов, проемов в стенах и оборудование, размещенное в габаритах путей движения МГН, а также покрытия полов и конструкция дверей на путях их передвижения выполняются в соответствии с требованиями глав 5.1 и 5.2 СП 59.13330.2012. СНиП 35-01-2001 и СП 59.13330.2010.

Пассажирские лифты с кабиной размером 1,1 × 2,1 м, предусмотренные в каждой жилой секции, обеспечивают транспортировку маломобильных групп населения.

11. СРОК СЛУЖБЫ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- Срок службы объекта долевого строительства (квартиры/помещения), общего имущества многоквартирного дома и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий устанавливается исключительно в смысле ч. 1.1 ст. 7 Федерального закона 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 03.07.2016) «О защите прав потребителей».
- Срок службы объекта долевого строительства (квартиры/помещения), общего имущества многоквартирного дома, за исключением входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, изделий, технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет с даты передачи такого объекта долевого строительства (квартиры/помещения) дольщику/покупателю.
- Срок службы входящих в состав объекта долевого строительства (квартиры/помещения), общего имущества многоквартирного дома элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, изделий технологического и инженерного оборудования, составляет три года с даты передачи такого объекта долевого строительства (квартиры/помещения) дольщику/покупателю.
- Однако, если иной срок службы на отдельные комплектующие, материалы, изделия, оборудования указан их производителем, и он менее указанных выше сроков службы объекта долевого строительства (квартиры/помещения), общего имущества многоквартирного дома, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, технологического и инженерного оборудования, то в отношении таких комплектующих, материалов, изделий, оборудования применяется срок службы, установленный их производителем.
- Установленные в настоящей главе сроки службы применяются при условии надлежащего содержания, нормальной эксплуатации и технического обслуживания объекта долевого строительства (квартиры/помещения), общего имущества многоквартирного дома и входящих в состав объекта долевого строительства (квартиры/помещения), общего имущества многоквартирного дома элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий технологического и инженерного оборудования в соответствии с требованиями, установленными настоящей Инструкцией и иными нормами применимого законодательства РФ.

12. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ И НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ

- Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ, Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ Об отходах производства и потребления;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон 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;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ О государственном кадастре недвижимости;
- Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации;
- Закон Российской Федерации от 24.12.1992 № 4218-I Об основах федеральной жилищной политики;
- Постановление Правительства РФ от 29.11.1999 № 1309 О порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны;
- Постановление Правительства РФ от 28.04.2005 № 266 Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения;
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- Технический регламент Таможенного союза ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов»;
- Постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;
- Приказ Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1128 Об утверждении и введении в действие Требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения (РД-11-02-2006);
- Приказ Главгосархстройнадзора России от 17.11.1993 Классификатор основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов;
- Закон Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге;

- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 31.01.2017 № 40 Об утверждении Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге;
- Распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 23.09.2002 № 1784-ра О мерах по усилению контроля за состоянием внешнего благоустройства Санкт-Петербурга;
- ГОСТ Р 51929-2002 Услуги жилищно-коммунальные. Термины и определения;
- ГОСТ 23166-99 Блоки оконные. Общие технические условия;
- ГОСТ 24700-99 Блоки оконные деревянные со стеклопакетами. Технические условия;
- ГОСТ 26602.4-99 Блоки оконные и дверные. Метод определения общего коэффициента пропускания света;
- ГОСТ 30494-96 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях;
- ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия;
- СП 42-128-4690-88 Санитарные правила содержания территорий населенных мест;
- СанПиН 2.1.4.1074-01 Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества;
- СН 481-75 Инструкция по проектированию, монтажу и эксплуатации стеклопакетов;
- ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения;
- ТР 165-05 Технические рекомендации по установлению долговечности (срока служб).