



ЭТАЛОН

Wellamo

жилой комплекс в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга

РУКОВОДСТВО ДОМОВЛАДЕЛЬЦА

# СОДЕРЖАНИЕ

О компании .....	5
Жилой комплекс .....	5

## УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Профессионализм, проверенный временем .....	7
Информация для собственника .....	8
Команда дома .....	9

## АДМИРАЛТЕЙСКИЙ РАЙОН

Местоположение .....	11
Транспортная доступность и инфраструктура .....	11
Историческая справка .....	12

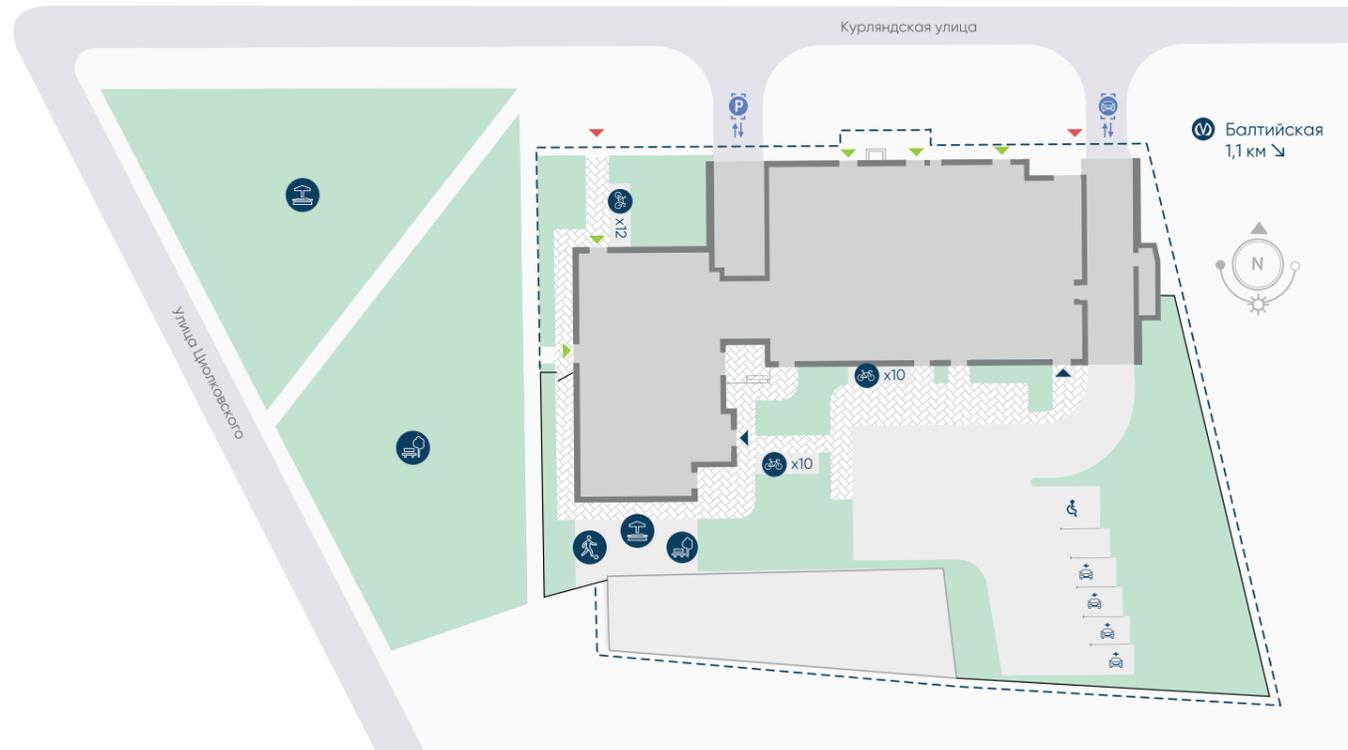
## ПРАВИЛА ДОМОВЛАДЕЛЬЦА

Правила безопасности .....	15
Правила добрососедства .....	16
Правила проведения ремонтных работ .....	18
Правила сбора и вывоза мусора .....	20
Паркинг .....	21
Правила поведения при пожаре .....	22
Общее имущество дома .....	26
Порядок внесения обязательных платежей .....	29
Аварийные ситуации .....	30
Перепланировка квартиры .....	30

## ТЕХНОЛОГИИ

Окна и витражи .....	33
Балконы и лоджии .....	36
Двери .....	37
Кондиционирование .....	39
Лифты .....	40
Внутренний водопровод и канализация .....	41
Система отопления .....	44
Электрооборудование и слаботочные сети .....	46
Терморегуляторы .....	9
Сауна .....	47
Система вентиляции .....	48
Телефон, телевидение, Интернет .....	51

Необходимые адреса и телефоны .....	52
-------------------------------------	----



- |                              |                                       |                               |
|------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| Игровые площадки для детей   | Автостоянки с подзарядкой автомобилей | Вход в коммерческое помещение |
| Площадка для отдыха взрослых | Парковочные места для МГН             | Вход на территорию ЖК         |
| Спортивная площадка          | Въезд/выезд на подземную парковку     | Граница ЖК Wellamo            |
| Велосипедные парковки        | Проезд автотранспорта                 |                               |

## Дорогие новосёлы!

Поздравляем вас с приобретением квартиры в современном и благоустроенном ЖК «Wellamo»!

Группа «Эталон» создала для вас качественную и функциональную жилую среду с полноценной городской инфраструктурой. Чтобы ваша жизнь в новом доме была максимально комфортной, уютной и безопасной, мы подготовили для вас «Руководство домовладельца».

В подробном описании района и жилых домов ЖК «Wellamo» вы найдёте множество полезных рекомендаций. В документе также собраны основные правила и ответы на часто задаваемые вопросы, с которыми сталкиваются новосёлы.

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

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

Добро пожаловать в ЖК «Wellamo»!



Присоединяйтесь к нашим группам в соцсетях.

## О КОМПАНИИ

Основанная в 1987 году Группа «Эталон» сегодня является одной из крупнейших корпораций в сфере девелопмента и строительства в России.

Компания фокусируется на жилой недвижимости для среднего класса в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге. С момента создания компания ввела в эксплуатацию в общей сложности более 8 млн кв. метров недвижимости.

В рамках своих масштабных проектов Группа «Эталон» создаёт полноцен-

ную комфортную жилую среду, возводя детские сады, школы, спортивные и развлекательные объекты. Для строительства жилых и инфраструктурных объектов компания использует инновационные материалы и технологии.

В домах Группы «Эталон» проживает порядка 350 000 человек, которые уже смогли оценить качество строительства, соблюдение сроков и высокий уровень сервиса на всех этапах взаимодействия с клиентами — от заключения сделки до эксплуатации готовой недвижимости.



## Жилой комплекс «Wellamo»

Комплекс бизнес-класса Wellamo располагается в престижном районе со сложившейся социальной, торговой, транспортной инфраструктурой.

ЖК «Wellamo» можно отнести к формату «клубного дома» ведь в комплексе всего 95 квартир. Закрытая территория, видеонаблюдение, подземный паркинг, среднеэтажная застройка и благоустроенная территория, в соответствии с индивидуальным проектом ландшафтного дизайна, обеспечат спокойную и комфортную жизнь.

# 01

## УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ



## ПРОФЕССИОНАЛИЗМ, ПРОВЕРЕННЫЙ ВРЕМЕНЕМ

Обслуживание вашего дома будет осуществлять профессиональная команда управляющей организации «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург».

Компания ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» обслуживает многоквартирные дома и предоставляет сервисные услуги, обеспечивая комфортные условия для проживания.

ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» занимается эксплуатацией и ремонтом инженерных систем, благоустройством и уборкой домов, прилегающих территорий, охраной, административным, юридическим и финансовым сопровождением.

### Ключевые приоритеты в нашей работе:

- Постоянное улучшение качества обслуживания и формирование конкурентных тарифов
- Эффективное взаимодействие с жителями
- Повышение профессиональных навыков сотрудников и улучшение клиентского сервиса на разных уровнях с помощью постоянного обучения специалистов
- Минимизация затрат на ремонт за счёт надлежащего содержания

ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» предлагает воспользоваться дополнительными услугами:

- Сантехнические и электротехнические работы
- Ремонт и отделка квартиры под ключ
- Разработка дизайн-проекта
- Монтаж натяжных потолков
- Установка и согласование систем кондиционирования
- Мебель (системы хранения)
- Клининговые услуги
- Ремонт и замена дверных замков
- Охранные услуги
- Видеонаблюдение
- Установка москитных сеток
- Оконный сервис и другие

Более подробную информацию об управляющей организации и предоставляемых ею услугах можно узнать на сайте [y-service.site](http://y-service.site)

или по телефону:  
+7 (812) 677-70-06

197374, Санкт-Петербург,  
Приморский пр., д. 54, корп. 1,  
литера А

E-mail:  
[y-service.spb@etalongroup.com](mailto:y-service.spb@etalongroup.com)

Скачивайте мобильное приложение Ю+



Единая круглосуточная диспетчерская служба:  
+7 (812) 677-70-06

 Качество

 Надёжные подрядчики

 Гарантии

 Сроки

 Специальные предложения для новосёлов

# ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ СОБСТВЕННИКА

## Охрана и контроль безопасности

Для поддержания порядка работает круглосуточная служба охраны, которая осуществляет контроль безопасности и следит за порядком на территории ЖК.

## Круглосуточный диспетчерский пункт

Вся информация с камер видеонаблюдения на придомовой территории, в подъездах и лифтах, выводится в круглосуточный пункт охраны.

## Видеонаблюдение

Территория дома оборудована системой видеонаблюдения, которая обеспечивает визуальный контроль за отдельными её зонами в режиме реального времени, а также записывает всю видеoinформацию в цифровом виде с возможностью её последующего анализа.

## Домофония

Вся информация с камер видеонаблюдения на придомовой территории, в подъездах и лифтах, выводится в круглосуточный пункт охраны.



# КОМАНДА ДОМА

- Территориальный руководитель
- Управляющий
- Территориальный инженер
- Специалист по расчетам
- Слесарь-сантехник
- Электрик
- Работник по комплексному обслуживанию зданий

## Представительство ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург»

ул. Курляндская, 10, стр. 1, пом. 1-Н

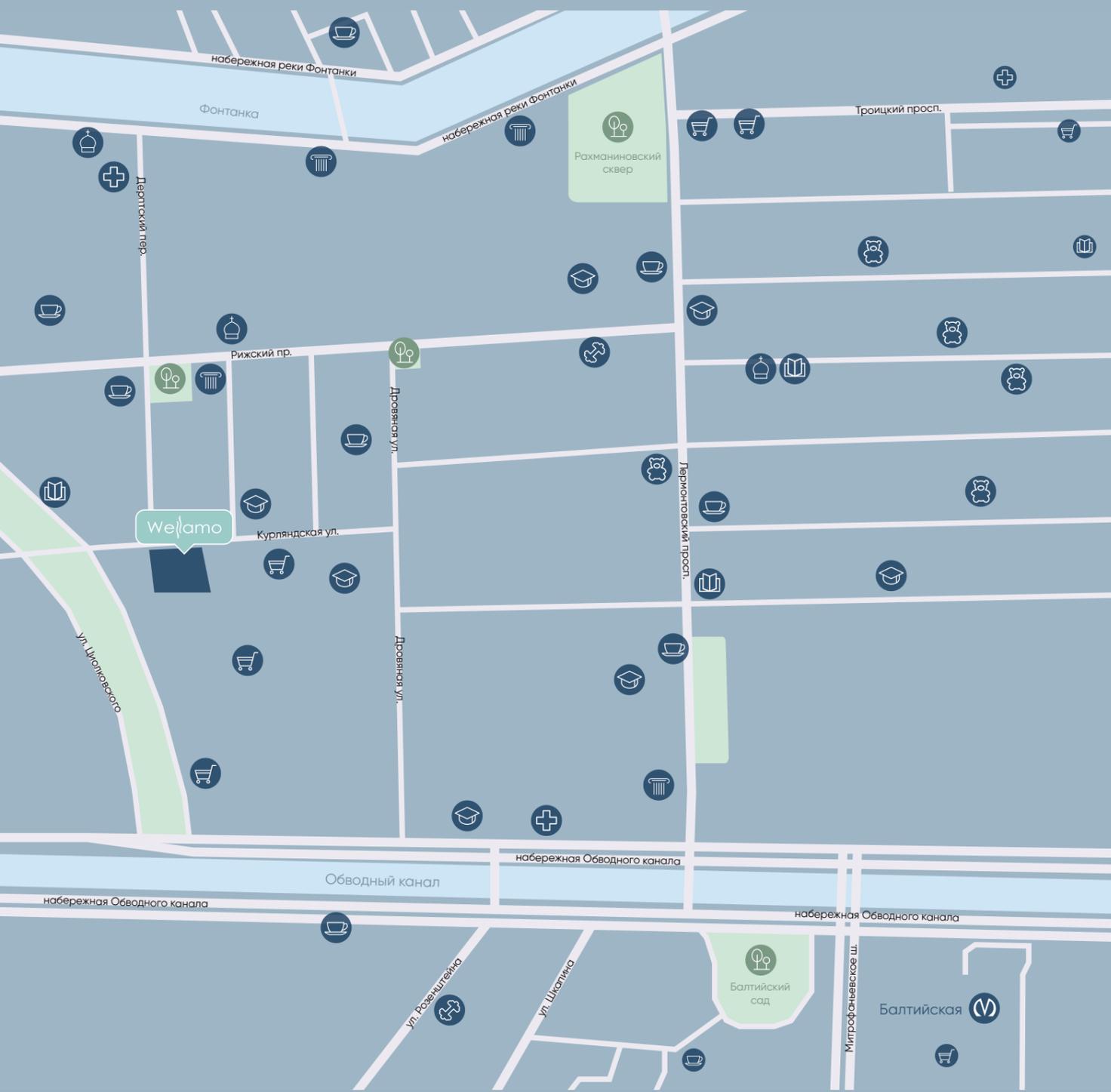
Режим работы:  
пн-пт с 09:00 до 18:00  
(обед с 12:00 до 13:00)

Приемные часы управляющего:  
1-й четверг месяца с 09:00 до 12:00



# 02

## АДМИРАЛТЕЙСКИЙ РАЙОН



## МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Жилой комплекс бизнес-класса Wellamo расположен в тихой и спокойной части Адмиралтейского района Санкт-Петербурга. Клубный формат комплекса с небольшим количеством квартир, близость воды (Обводного канала), отличная социальная и транспортная инфраструктура, удобные транспортные артерии для автомобилей с быстрым трансфером до аэропорта и различных районов города.

Жилой комплекс находится вблизи от главных исторических достопримечательностей города, великолепных памятников Санкт-Петербурга (Исаакиевский собор или Эрмитаж, Михайловский и Александринский театры), недалеко от центров притяжения культурной, светской и деловой жизни современного мегаполиса.

### Транспортная доступность и инфраструктура

#### Общественный транспорт:

- ст. м. «Балтийская» — 13 мин. пешком (1,1 км)
- До Балтийского вокзала (Балтийское направление) 1,2 км/14 мин. пешком
- ост. «Рижский проспект, 17» (320 м/4 мин. пешком): автобус №43 (Двинская улица, 15 – Балтийский вокзал), автобус №290 (Шотландская улица –Ржевская площадь)

#### Другие остановки общественного транспорта рядом с ЖК:

- ост. «Курляндская улица» (720м/9 мин. Пешком): автобус №2 (автобусная станция Проспект Маршала Жукова – Театральная площадь), автобус №6 (ст.м. Нарвская-Наличная улица), автобус №49 (Двинская улица, 15 – Финляндский вокзал), автобус №66 (Кировский завод – Канонерский остров, 11);

- ост. «Рижский проспект» (760м/9 мин. Пешком): трамвай №16 (ст. м. Нарвская – улица Самойловой), трамвай №41 (Оборонная улица – площадь Тургенева);
- ост. «10-я Красноармейская улица» (650 м/8 мин. Пешком): автобус №10 (автобусная станция Крестовский остров – Балтийский вокзал), автобус №43 (Двинская улица, 15 – Балтийский вокзал), автобус №100 (улица Кораблестроителей/ Уральская улица – Балтийский вокзал), троллейбус №3 (улица Маршала Тухачевского – Балтийский вокзал), троллейбус №8 (Троллейбусный парк №2 – Балтийский вокзал).

#### На автомобиле:

- Аэропорт Пулково – 19,4 км (22 мин. через ЗСД),
- Московский вокзал (пл. Восстания, Невский пр.) – 6 км (11 мин.)

#### Выезды на ЗСД/КАД:

- ЗСД: с наб. реки Екатерингофки – 3,3 км (7 мин.), с Благодатной ул. – 5 км (8 мин.),
- КАД: с ЗСД Юг – 9,7 км (12 мин.), с Предпортовой ул. – 11,3 км (18 мин.),

#### До пригородов СПб

- Пушкин – 25,5 км (35 мин.)
- Павловск – 32 км (39 мин.)
- Красное Село – 27,5 км (29 мин.)
- Петергоф – 36 км (35 мин.)
- Гатчина – 45 км (52 мин.)

#### Условные обозначения

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| Детский сад                              | Кафе/ресторан              |
| Школа, лицей                             | Музей                      |
| Колледж, ВУЗ                             | Фитнес                     |
| Магазин<br>Гипермаркет<br>Торговый центр | Поликлиника,<br>мед. центр |

# ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

Место, где находится новый дом на Курляндской улице (сейчас этот квартал относится к Адмиралтейскому району города), в историческом пространстве Петербурга оказывается в сфере нескольких исторических и социокультурных локаций, на пересечении ряда известных районов старого Петербурга. Улица примыкает к историческому району Измайловского полка (он размещался по обе стороны современного Лермонтовского проспекта). А в XVII – начале XIX вв. Курляндская улица находилась по сути, в центре знаменитого Лифляндского предместья, которое приобрело наибольшую известность во времена Екатерины II – как часть города за Фонтанкой, по обе стороны Петергофской дороги (именовавшейся также Петергофской перспективой и проспектом). Эта магистраль, которую составляют нынешние проспект Римского-Корсакова, Старо-Петергофский проспект и проспект Стачек.

Историческая память о Лифляндском предместье была увековечена масштабным переименованием проездов и улиц Нарвской части, утвержденным 14 июля 1859 года. Многие улицы стали называться в честь городов Прибалтики и по имени прибалтийских губерний, в том числе и нынешняя Курляндская. Улица (точнее, проезд), появившаяся в конце XVIII столетия и проходившая параллельно между Фонтанкой и ныне известным Обводным каналом, первоначально называлась Загородным проспектом. Район, который жители Петербурга называли тогда Новые Места, только начинал застраиваться. В начале XIX века проезд делили на две части – по реке Таракановке (сейчас на ее месте проходит улица Циолковского).

Восточную часть именовали Болотной улицей (или Малым проспектом), а западную – Загородным проспектом. В 1836 году оба участка улицы были объединены, и улица стала называться Песочной. Впрочем, это имя оказалось не слишком удачным (Песочные улицы существовали во всех районах города), и 14 июля 1859 году улицу переиме-

новали в Курляндскую в честь губернии на юге Латвии. На Курляндской улице и сейчас находится ряд интересных и значимых исторических зданий периода конца XIX – начала XX века. Это прежде всего доходные дома в стиле модерн и неоклассицизм, а также производственные здания в стиле эклектики. За прошедшее время назначение строений многократно менялось, что к счастью, не оказало сильного влияния на их внешний вид. Этот район по-прежнему можно назвать примером спокойного исторического «настоящего» Санкт-Петербурга.

Перпендикулярно Курляндской улице проходит одна из наиболее оригинальных улиц исторической части Санкт-Петербурга – улица Циолковского. Она связывает набережные реки Фонтанки и Обводного канала. В прошлом на месте этой улицы протекала река Таракановка, однако, в 1907 году часть реки была засыпана (в 1920-е годы был засыпан и оставшийся участок), превратив бывшую набережную в Таракановскую улицу. В 1908 году ее замостили булыжником, установили керосиновые фонари. А в 1932 году по проекту архитектора В.В. Данилова вдоль улицы был устроен достаточно широкий бульвар – весьма заметное зеленое пространство в этом районе. Переименование улицы произошло уже в советские годы – прежнее «неблагозвучное» название было сменено на новое – в честь «дедушки советской космонавтики» К.Э.Циолковского.

В 1975 году в створе улицы Циолковского построили пешеходный Таракановский мост через Обводный канал. Металлический пешеходный мост длиной 33,5 м создан по проекту известного инженера-мостостроителя А.Д.Гутцайта.

К набережной Фонтанки от Курляндской улицы можно пройти по Дерптскому переулку, еще одному топониму, получившему название в честь Прибалтийских городов. На углу переулка и Рижского проспекта на месте дома, разрушенного в годы ВОВ, разбит Дерптский сквер. Его торжественное открытие после реконструкции состо-



Этот район по-прежнему можно назвать примером спокойного исторического «настоящего» Санкт-Петербурга.

ялось в сентябре 2003 года и стало подарком Латвии к 300-летию Санкт-Петербурга. Благоустройство территории сквера осуществлялось на основе проекта, который разработала главный архитектор Риги Дайга Була. Дорожки сквера были отремонтированы и выложены цветной брусчаткой, изменена конфигурация газонов (общей площадью более 1 тыс. кв.м.), высажены свыше 300 растений (сирень, смородина альпийская, благородная ель, боярышник и др.). В центральной части сквера для детей была устроена оригинальная песочница.

# 03 ПРАВИЛА ДОМОВЛАДЕЛЬЦА

## Охрана и контроль безопасности

Система охранного телевидения, система контроля и управления доступом и домофонная система.

## Видеонаблюдение

Территория дома оборудована системой видеонаблюдения, которая обеспечивает визуальный контроль за отдельными ее зонами в режиме реального времени, а также хранение видеоархива для возможности его анализа.

## ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ

- Не оставлять двери квартир открытыми.
- Не оставлять автомобили открытыми.
- Обеспечить ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика.
- Не хранить ценные вещи на балконе или лоджии.
- Не оставлять окна и двери на балконы, лоджии открытыми в отсутствие проживающего.
- В случае предполагаемого длительного (более 1 месяца) отсутствия рекомендуется уведомить о своём отъезде (отсутствии) управляющую организацию.
- Не позволять посторонним людям входить в здания комплекса, остерегаться приглашать незнакомых людей в здания и помещения комплекса, не установив их личности. В случае возникновения подобных ситуаций сообщить об этом в диспетчерскую службу управляющей организации.
- При обнаружении в жилом доме или на территории комплекса подозрительных лиц немедленно сообщить об этом в диспетчерскую службу управляющей организации.
- В случае обнаружения факта неисправности домофона незамедлительно обратиться в диспетчерскую службу управляющей организации.
- При обнаружении на территории комплекса подозрительных предметов немедленно сообщить об этом в диспетчерскую службу управляющей организации. При этом не трогать, не передвигать, не совершать самостоятельно никаких действий с обнаруженным подозрительным предметом, отойти на безопасное расстояние.

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

Управляющая организация не может нести ответственность за утрату, повреждение, разрушение или иной ущерб, причинённый личному имуществу собственников помещений, оставленному в местах общего пользования.

Управляющая организация также не несёт ответственности перед владельцами транспортных средств, оставленных на придомовой территории, за любое их повреждение или утрату.

## Запрещается

- Мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования.
- Ремонт и обслуживание транспортных средств на придомовой территории.
- Парковка, перекрывающая пешеходные дорожки или проезд. Парковка машин у входа в подъезд жилого дома.
- Выгул собак на не предназначенных для этих целей местах.
- Посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зелёных насаждений без предварительного согласования планов посадки с управляющей организацией.
- Самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.
- Установка каких-либо ограждений без предварительного согласования с собственниками помещений и управляющей организацией.

# ПРАВИЛА ДОБРОСОСЕДСТВА

Пользование жилым домом осуществляется с учётом соблюдения прав и законных интересов всех домовладельцев. Должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические требования законодательства и правила пользования жилыми помещениями.

Жилые помещения в доме используются исключительно для проживания. Они могут использоваться для осуществления надомной работы или иной деятельности, если таковая не затрагивает интересы других домовладельцев, не нарушает действующее законодательство и требования, которым должны отвечать жилые помещения.

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

В помещениях дома запрещена любая деятельность, связанная с повышенной шумностью, вибрацией, выделением вредных или едких веществ и газов, загрязнением придомовой территории, а также вызывающей повреждения инженерного, санитарно-технического оборудования или другого имущества в доме.

Запрещено хранение в помещениях дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ и предметов.



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

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

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

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

## Общие рекомендации

- Если на лоджиях (балконах) посажены цветы, во избежание загрязнения ограждения лоджии и нижерасположенных лоджий ящики следует устанавливать на поддоны и не допускать вытекания воды при поливке растений.
- Пользование телевизорами, музыкальными станциями и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии соблюдения громкости, не нарушающей покоя других собственников (жильцов дома).
- Содержание собак и кошек в квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания домашних животных в многоквартирных домах в городе.
- Собственники помещений обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зелёным насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать её загрязнения.
- Парковка автотранспорта на газонах запрещена.
- Балкон (лоджия) — неотопливаемое нежилое помещение, являющееся частью квартиры. Гидроизоляцию балкона, его окраску, уборку мусора, снега и наледи с балкона или козырька балкона (лоджии), а также прочие подобные работы собственник обязан осуществлять самостоятельно, т. к. они не относятся к работам в отношении общего имущества многоквартирного дома.

## Внимание!

- Не допускается хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух.
- Не допускается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных площадках жилого дома.
- Не допускается на придомовой территории производить любые действия с транспортными средствами, кроме парковки.
- Не допускается выполнение в помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче помещения либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан (собственников) в других жилых помещениях.



# ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНЫХ РАБОТ

Во время ремонта владельцы квартиры обязаны придерживаться графика проведения шумных работ, а также порядка доставки стройматериалов и вывоза строительного мусора, которые разработаны управляющей организацией и утверждены на общем собрании собственников помещений.

Для создания уюта в квартире требуется время. На основе нашего опыта эксплуатации и с учётом требований законодательства РФ и Санкт-Петербурга мы разработали правила проведения ремонтных работ, которые позволят вам комфортно жить, даже если соседи только что приступили к ремонту.

## Правила проведения ремонта

- Во время доставки оберните мебель мягким материалом. Строительные материалы упакуйте в плёнку.
- Строительные смеси и любой нерастворимый мусор в канализации приведёт к засору и аварии в доме.
- Проведите инструктаж членов ремонтной бригады. Купите огнетушитель. Если на время ремонта нужно снять пожарный датчик, установленный в квартире, обязательно сообщите об этом управляющую компанию.
- В доме принудительная система вентиляции с механическим побуждением. **ЗАПРЕЩЕНО** подключать кухонную вытяжку к общедомовой вентиляции, а также **ЗАПРЕЩЕНО** встраивать дополнительные вентиляторы в санузлах. Такие действия приводят к разбалансировке системы, в квартирах появляется обратная тяга из вентиляционных каналов, неприятные запахи, образуется конденсат на вентиляционных коробах, портится микроклимат, могут возникнуть плесень и грибок.
- В процессе проведения ремонтных работ в квартире связанных с пылью нужно обязательно закрывать вентиляционные отверстия на кухне и в санузлах с целью предотвращения загрязнения вентиляционного оборудования и выходу из строя вентиляторов.
- При перевозке строительных и сыпучих смесей в лифтах используйте дополнительные плотные защитные упаковки. При транспортировке груза равномерно распределяйте его вес по всей площади кабины лифта. Не перегружайте лифты. Грузоподъемность лифтов указана на 1 этаже на портале лифта. Если в процессе перевозки строительных материалов вы испачкали



### Рекомендации по времени проведения строительно- ремонтных работ, сопровождающихся шумом:

Будние дни — с 09:00  
до 22:00 (перерыв с 13:00  
до 15:00 для отдыха  
малолетних детей).

Шумные и особо  
шумные работы —  
с 08:00 до 19:00  
(сверление, бурение,  
штробление, демонтаж  
стяжки, перегородок  
и т. п.) ежедневно,  
кроме выходных  
и праздничных дней.

кабину или пол, нужно будет убрать за собой. Для фиксации дверей в открытом положении используйте соответствующие кнопки на панели лифта.

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

- Вариант 1 — обычные грузы. Место разгрузки материалов — рядом с подъездом, не мешая проезду и проходу. Машину с материалами должен встретить представитель собственника помещения, указанный в информационном письме. Аккуратно транспортировать материалы от автомобиля до лифтовых холлов, переместить материалы в грузовой лифт и поднять их до соответствующего этажа, разгрузить на этаже или сразу в квартире. Грузоподъемность лифтов в доме: **1000 кг**. Ни в коем случае не превышайте допустимую грузоподъемность.
- Вариант 2 — крупногабаритные грузы. Грузчики перемещают крупногабаритный груз и транспортируют его к незадымляемой (чёрной) лестнице, поднимают материалы на нужный этаж по лестнице и заносят в квартиру.

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

## Запрещается

- Производить ремонтные работы, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий.
- Оказывать влияние на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и террас, изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений).
- Применять оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого шума и вибрации.
- Использовать лифты для транспортировки крупногабаритных материалов, строительного мусора и отходов (для этих целей используются незадымляемые (чёрные) лестницы).
- Загромождать и загрязнять материалами и строительным мусором места общего пользования.
- Сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для строительного мусора.
- Устанавливать наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции в местах, не предусмотренных проектом.
- Использовать лифты для перемещения газовых баллонов.

## Без согласования с управляющей организацией запрещается:

- Изменять тип, увеличивать мощность отопительных приборов, монтировать и менять запорно-регулирующую арматуру.
- Демонтировать, переносить из проектного положения и отключать датчики пожарной сигнализации.
- Проводить санитарно-технические работы на действующих системах отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение системы должна быть подана самим домовладельцем или его представителем в диспетчерскую службу не менее чем за 48 часов до начала работ с описанием планируемых работ и схемами.

# ПРАВИЛА СБОРА И ВЫВОЗА МУСОРА

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

Мелкий бытовой мусор выносится в мусоросборную камеру, расположенную на 1-ом этаже.

Для сбора крупногабаритного бытового мусора предназначена мусоросборная площадка.

## Контейнеры для отходов и пункты сбора

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

Урны, установленные рядом с подъездом и на территории ЖК, предназначены для утилизации только мелких отходов – бутылочки из-под напитков, обертки от конфет, мелкие бумажки и т.п.

### Опасные отходы

Не выбрасывайте лампочки, батарейки и аккумуляторы вместе с бытовым мусором. Для сбора подобных отходов в офисе УК установлены специальные контейнеры.

## Внимание

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

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



# ПАРКИНГ

Для парковки автомобилей проектом предусмотрено одноуровневый подземный паркинг со спуском на лифте.

На территории жилого комплекса предусмотрено 6 машиномест, 1 из которых для ММГН (и еще 2 места для ММГН в паркинге), 4 – с зарядкой для электромобилей.

## Правила обеспечения безопасности пользователей автостоянки:

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

## Запрещается

- Въезд транспортных средств, находящихся в аварийном состоянии или на буксире.
- Стоянка транспортного средства с работающим двигателем.
- Блокировка проездов, пешеходных дорожек, эвакуационных выходов.
- Курение и распитие спиртных напитков на территории автостоянки.
- Мойка, чистка транспортных средств (исключение: в предусмотренных для этого местах).
- Парковка одного транспортного средства более чем на одном парковочном месте.
- Ремонт, техническое обслуживание транспортного средства (замена жидкостей, масел, замена аккумуляторов, сезонная замена колёс и т. д.).
- Хранение горючих и легковоспламеняющихся предметов (шины, коробки, велосипеды, канистры с топливом и пр.).

## 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).



# ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ ПРИ ПОЖАРЕ

ЕДИНЫЙ  
НОМЕР СЛУЖБЫ  
СПАСЕНИЯ:

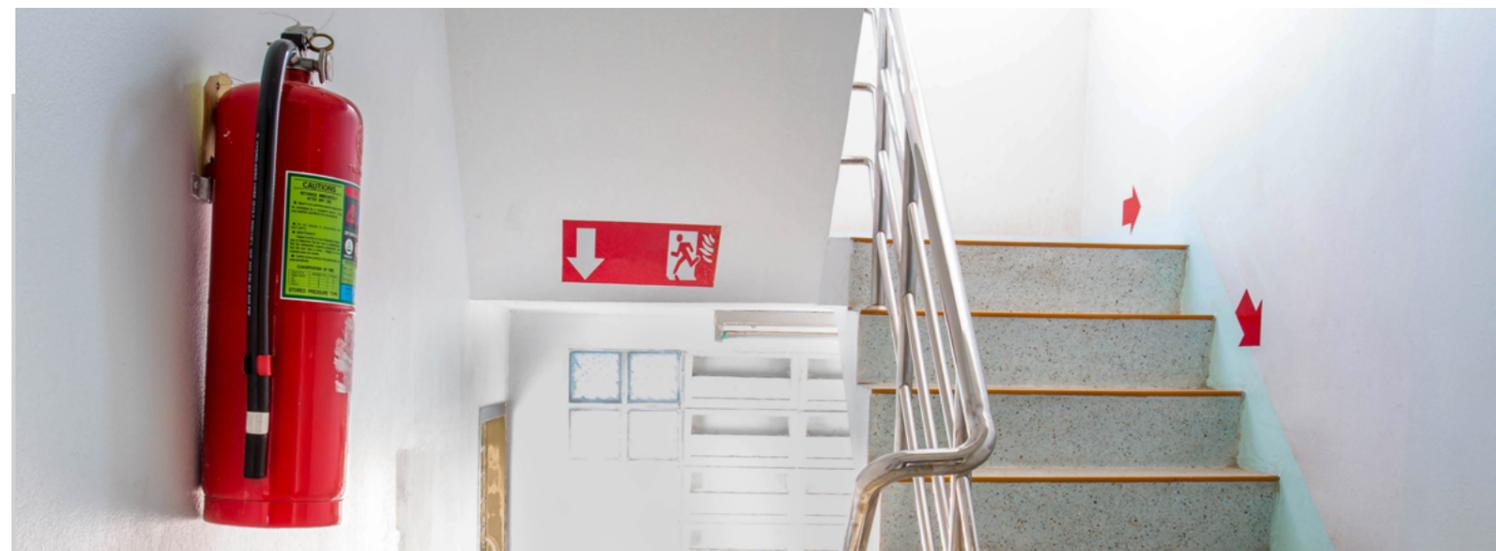
112

## Рекомендации:

- Если загорелся бытовой электроприбор, постарайтесь его обесточить. Если горит телевизор, прежде всего выдерните вилку из розетки или обесточьте квартиру через электрощит. Помните! Горящий телевизор выделяет множество токсичных веществ, поэтому постарайтесь сразу же вывести из помещения людей. Накройте телевизор любой плотной тканью, чтобы прекратить доступ воздуха. Проверьте, закрыты ли все окна, иначе доступ свежего воздуха прибавит огню силы. Если горят другие электрические приборы или проводка, необходимо выключить автоматический выключатель.
- Если пожар возник и распространился в одной из комнат, необходимо плотно закрыть двери горящей комнаты. Это помешает огню распространиться по всей квартире и лестничной площадке. Уплотните дверь мокрыми тряпками, чтобы дым не проникал в остальные помещения. В сильно задымлённом пространстве нужно двигаться ползком или пригнувшись.
- Вопреки распространённому мнению, тушить огонь простой водой неэффективно. Лучше всего пользоваться огнетушителем, а при его отсутствии — мокрой тканью, песком или даже землёй из цветочного горшка.
- Если вы видите, что ликвидировать возгорание своими силами не удаётся, немедленно уходите. Возьмите документы, деньги и покиньте квартиру через входную дверь. Если путь к входной двери отрезан огнём и дымом — спасайтесь через балкон. Кстати, самые безопасные места в горящей квартире — на балконе или возле окна. Здесь пожарные найдут вас быстрее! Только оденьтесь потеплее, если на улице холодно. Открывайте дверь на балкон осторожно, поскольку от резкого притока свежего воздуха пламя может усилиться. Не забудьте плотно закрыть дверь балкона за собой.
- Ещё один путь спасения — через окно. Уплотните дверь в комнату тряпками. Как только убедитесь, что ваш призыв о помощи услышали, ложитесь на пол, где меньше дыма. Таким образом, можно продержаться около получаса.
- Поскольку огонь и дым распространяются снизу вверх, особенно осторожными должны быть жильцы верхних этажей.
- Не бросайте на пол и в шахту лифта спички и окурки. При первых признаках возгорания в кабине или шахте лифта немедленно сообщите об этом диспетчеру, нажав кнопку «вызов».
- При тушении огня в кабину не входите, так как она может самопроизвольно начать двигаться.
- Если в результате короткого замыкания проводов лифт остановился между этажами, а очаг возгорания находится вне кабины и потушить его невозможно, зовите на помощь и попытайтесь подручными предметами раздвинуть автоматические двери лифта и выбраться наружу.

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

- Не следует загромождать кухню и балкон ненужными вещами и хранить легковоспламеняющиеся вещества. Случайно залетевший на балкон окуроч может стать причиной сильного пожара! Храните предметы на балконе под плотным ковром или в металлических ящиках.
- При возгорании в зоне электроплиты рекомендуется в первую очередь отключить электроэнергию.
- Не размещайте в непосредственной близости от плиты шторы, они могут воспламениться.



## Основные понятия

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

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

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

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

**Эвакуационный путь (путь эвакуации)** — путь движения и (или) перемещения людей, ведущий непосредственно наружу или в безопасную зону, удовлетворяющий

требованиям безопасной эксплуатации людей при пожаре.

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

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

Многоквартирный жилой дом оборудован автоматической пожарной сигнализацией и системой оповещения о пожаре.

При срабатывании автоматической системы пожарной сигнализации сигнал передаётся на диспетчерский пульт в обслуживающую организацию.



## Пожарная безопасность обеспечивается при помощи:

- объёмно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага. В здании для защиты от проникновения огня используются противопожарные двери, ограждающие лестничную клетку и лифтовой холл;
- эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре. В зданиях эвакуация при пожаре осуществляется через лифтовый холл на незадымляемую лестничную клетку;
- первичных средств пожаротушения. В санузлах квартир предусмотрен опуск трубы с краном;
- систем автоматического удаления дыма (противодымная защита).

Для удаления продуктов горения в коридорах используется система вытяжной противодымной вентиляции. Система противодымной защиты здания обеспечивает защиту людей на путях эвакуации и в безопасных зонах от воздействия опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для эвакуации людей, или всего времени развития и тушения пожара;

- комплекса систем пожарной безопасности объекта, который автоматически активизируется при срабатывании датчиков пожарной сигнализации, установленных в лифтовых холлах, коридорах и прихожих квартир, или в ручном режиме (с помощью ручного извещателя).

## Пользоваться кнопками следует только в случае пожарной опасности

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. При разряде батарей подается тихий звуковой сигнал.
- извещатель пожарный тепловой (установлен в прихожих, температура срабатывания от 54 до 65°C). Предназначены для круглосуточной работы с целью обнаружения пожара, сопровождающегося повышением температуры в закрытых помещениях.
- извещатель пожарный дымовой (установлен в помещениях квартиры). Предназначены для круглосуточной работы с целью обнаружения пожара, сопровождающегося появлением дыма 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).

**Собственник (владелец) квартиры (помещения) обязан регулярно менять разрядившиеся или вышедшие из строя батарейки.**

## Внимание

- Не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, так как нарушается её целостность, что влечёт за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушение требований пожарной безопасности.
- Запрещается загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, являющиеся путями эвакуации при пожаре, и другие места общего пользования.
- Не рекомендуется отделка лоджий и балконов внутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий легковоспламеняемыми предметами.
- При использовании противопожарного водопровода предварительно отключите электрооборудование.
- 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.
- 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) и создавать условия несовместимые с требованиями завода - изготовителя по монтажу, техническому обслуживанию и поверной 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.
- При несоблюдении условий эксплуатации средств пожарной сигнализации, установленной по проекту в квартире, материальная и уголовная ответственность возлагается на лиц, проживающих в квартире.

# ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА

К общему имуществу в многоквартирном доме относятся: помещения, не являющиеся частями квартир, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, объекты, расположенные на указанном земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома (далее — общее имущество).

В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений

многоквартирного дома на праве общей долевой собственности. Ст. 36 Жилищного кодекса РФ определяет состав общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 39 Жилищного кодекса РФ домовладельцы помещений обязаны нести бремя расходов на содержание, ремонт (текущий и капитальный) общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество. В настоящее время действуют Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённые постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несёт ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме.

влечет за собой разрушение и провалы тротуарной плитки.

- Оставлять мусор и отходы вне предназначенных для этого мест.
- Выбрасывать в санитарно-техническое и канализационное оборудование строительный мусор, клеевые и бетонные смеси, отходы и любые другие предметы, засоряющие канализацию. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования санитарно-технического и прочего оборудования, производятся за счёт собственника, по вине которого (или привлечённых им лиц) произошло это повреждение. В случае засорения стояка и (или) лежачка канализации работа по его очистке производится за счёт средств собственников, в пользовании которых находится этот стояк.
- Закрывать существующие каналы прокладки общих санитарно-технических коммуникаций капитальным способом. Для этого необходимо использовать лёгкосъёмные конструкции, ревизионные люки.
- Установка каких-либо ограждений, гаражей, возведение построек на придомовой территории.
- Изменять размеры, цвет и конфигурацию дверных и оконных заполнений, фасадов и других элементов, влияющих на архитектурный облик многоквартирного дома.
- Производить в отношении общего имущества какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества дома без соответствующего утверждения такой реконструкции с управляющей организацией и получения всех необходимых согласований исполнительных органов государственной власти.
- Писать или рисовать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц и иных поверхностях.

## Запрещается

- Курить и распивать спиртные напитки в местах общего пользования.
- Хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, ядовитые, радиоактивные и взрывоопасные вещества, а также предметы, загромождающие коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы и другие места общего пользования.
- Захламлять, складировать строительный и бытовой мусор в местах общего пользования, на путях эвакуации, на чердаке и на техническом этаже дома.
- Хранить в местах общего пользования, за исключением специально отведённых для этих целей мест, велосипеды, детские коляски и другое имущество. Управляющая организация не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причинённый личному имуществу, оставленному собственниками в местах общего пользования.
- Самовольно вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в кабинах лифтов.
- Заезжать автотранспортными средствами на пешеходные тротуары, так как это

При нарушении собственниками помещений или иными лицами настоящих правил производится восстановление общего имущества дома и его элементов в первоначальное состояние за счёт виновных лиц. Кроме того, виновные могут быть привлечены к административной ответственности.



## Фасады зданий

Домовладельцам следует:

- бережно относиться к фасадам дома;
- выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;
- зимой очищать оконные отливы, карнизы, свесы и т. д. своей квартиры с соблюдением техники безопасности;
- обеспечивать регулярную очистку остекления и элементов оборудования окон и витрин и их текущий ремонт.

## Придомовая территория включает в себя элементы озеленения и благоустройства:

- Детские/спортивные площадки. Следите за сохранностью игрового оборудования и оперативно информируйте управляющую организацию о выявленных недостатках (дефектах). Выгул домашних животных на детской площадке запрещается.
- Зелёные насаждения, газоны. Передвижение по газонам в любое время года запрещается, даже когда они покрыты снегом, — можно повредить растения. Свежезасеянный газон также нужно беречь. Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения не допускается.

Объясните детям, где и как нужно передвигаться во дворе дома, что на газонах нельзя играть даже зимой, когда они покрыты снегом, во избежание травмирования детей и повреждения растений.

Сохранность зелёных насаждений на территории дома и надлежащий уход за ними обеспечиваются управляющей организацией.



## Запрещается

- Проведение мероприятий, влияющих на архитектурный облик многоквартирного дома.
- Устройство балконов, козырьков, эркеров, мансардных помещений.
- Увеличение площади кухонь и комнат за счет лоджий и балконов без соответствующего согласования.
- Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, радио- и телевизионных антенн в местах, не согласованных с управляющей организацией.
- Изменение цвета, формы, объёма, размера остекления окон, балконов, лоджий.

# ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

Рекомендуется оплачивать квартплату через личный кабинет и мобильное приложение Ю+.

При оплате через другие каналы обязательно указывайте номер вашего лицевого счета. Оплату по разным объектам недвижимости (например, квартиру и кладовое помещение) необходимо вносить отдельными платежами.

Квитанции выпускаются ежемесячно **до 20 числа** и опускаются в почтовые ящики. Вы можете получать квитанцию онлайн — в личном кабинете и приложении Ю+ и отказаться от получения бумажных квитанций. Вносите платёж **каждый месяц до 10 числа**, следующего за месяцем начисления, чтобы не копить задолженность.

**Рекомендуется** отправлять показания через личный кабинет или мобильное приложение Ю+. Приборы учета ХВС, ГВС, отопления и электричества – находятся в этажном холле в соответствующих шкафах. Рекомендуемый период подачи показаний с 1 по 5 число ежемесячно. Если вы считаете, что ваш прибор учета неисправен, сообщите об этом в **управляющую компанию** по телефону **+7 (812) 677-70-06** или оставьте заявку в Ю+.

## Личный кабинет и мобильное приложение

Ю+ это личный кабинет клиента. y-plus.ru и мобильное приложение Ю+ позволяет:

- следить за начислением квартплаты
- подавать показания счетчиков
- подавать и отслеживать свои заявки и обращения в управляющую компанию
- оплачивать квартплату и услуги управляющей компании

Для регистрации необходимо:

1. Ввести адрес электронной почты и номер телефона
2. Ввести смс-код, который придет на номер телефона
3. После входа в личный кабинет вы сможете прикрепить к аккаунту все принадлежащие вам виды помещений (квартира, парковочное место, кладовая, офис), введя соответствующие номера лицевых счетов

### По вопросам оплаты жилищно-коммунальных услуг

вы можете обратиться в расчетный отдел по телефону: **+7 (812) 677-70-06** в понедельник, вторник, четверг с 9:00 до 13:00;

В случае обнаружения недостатков, которые вы считаете гарантийными, обращайтесь в диспетчерскую службу ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург».

Скачивайте Мобильное приложение Ю+



Ссылка на личный кабинет



# АВАРИЙНЫЕ СИТУАЦИИ

## Порядок действий в период гарантийного обслуживания:

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

1. Собственник или арендатор (в т. ч. нежилых помещений), обнаружив аварийную ситуацию, обращается в диспетчерскую службу (работает круглосуточно).
2. Диспетчер оперативно направляет специалистов для устранения аварийной ситуации. Представители управляющей организации составляют акт осмотра места аварии, в котором фиксируется факт аварии (время, место, характер аварии и её последствия).

3. Собственник или арендатор (в т. ч. нежилых помещений) пострадавшего помещения обязан предоставить доступ в помещение членам комиссии для освидетельствования дефекта.

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

Рекомендации по эксплуатации квартиры и общего имущества ЖК «Wellamo» являются неотъемлемой частью «Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства – квартиры» и устанавливают обязательные для индивидуально-неопределенного круга лиц и рассчитанные на неоднократное применение технические требования и условия деятельности.

# ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ

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

Переустройство помещения — это установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения

изменений в технический паспорт помещения.

Для получения технического паспорта собственнику необходимо обратиться в районный ПИБ.

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

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

В вашем доме порядок будет следующим:

1. Обращение в управляющую организацию для получения консультации и технических условий для проведения работ по переустройству и (или) перепланировке.
2. Подготовка проекта переустройства и (или) перепланировки помещения.
3. Затем переустройство и (или) перепланировка должны быть согласованы в межведомственной комиссии Адмиралтейского района (далее — МВК). Собственник помещения или уполномоченное им лицо (далее — заявитель) в МВК непосредственно либо через МФЦ предоставляет:
  - заявление о переустройстве и (или) перепланировке (заполняется в МВК)
  - правоустанавливающие документы на помещение
  - подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки помещения
  - технический паспорт данного помещения
  - согласие всех собственников данного помещения (в письменной форме)
  - согласие всех собственников других помещений в жилом доме, если переустройство и (или) перепланировка помещения невозможны без присоединения к нему части общего имущества в доме
4. Перед началом работ заявитель должен предоставить в управляющую организацию для ознакомления следующие документы:
  - правоустанавливающие документы на помещение
  - технический паспорт на помещение
  - заключение районной МВК по проекту перепланировки
  - копию согласованного в МВК проекта перепланировки помещения
5. После окончания работ для приёма завершённого переустройства и (или) перепланировки помещения заявитель предоставляет в МВК уведомление о завершении соответствующих работ.



Управляющая организация **ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург»** предлагает вам свои услуги по выполнению строительно-монтажных работ – ремонту и отделке вашей квартиры по индивидуальному проекту.

Для оформления заявки на получение консультации либо на оказание услуги звоните в единую круглосуточную диспетчерскую службу по телефону: +7 (812) 677-70-06 или оставьте заявку в личном кабинете или приложении Ю+.

## Внимание

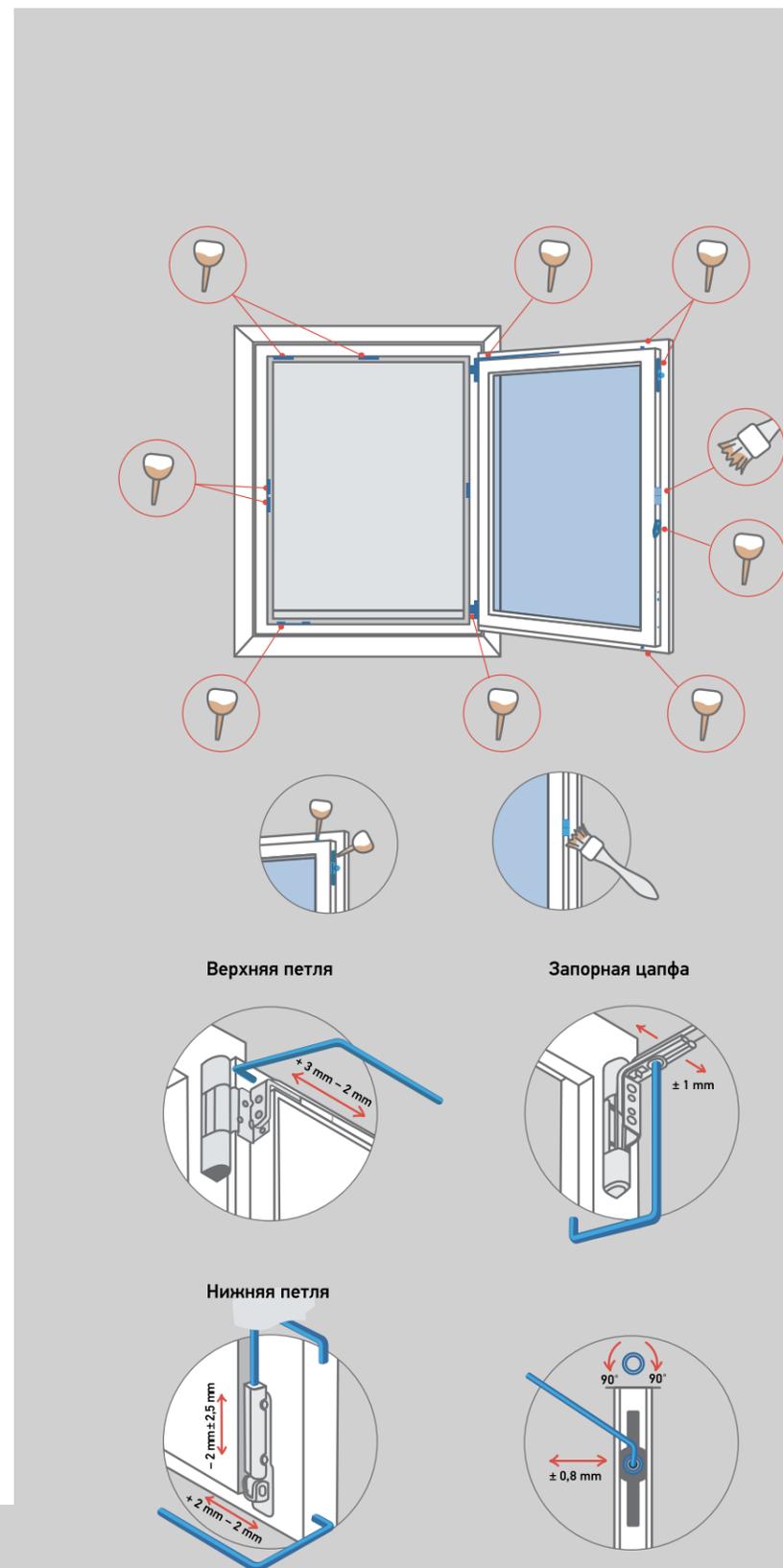
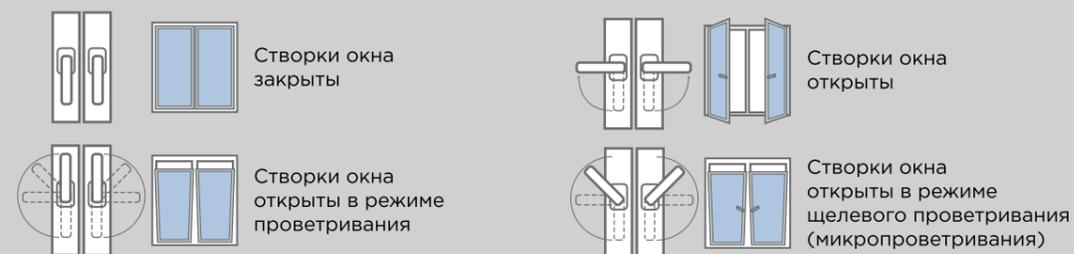
Переустройство и (или) перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств и норм пожарной безопасности, не допускаются.

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



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

- Осуществлять проверку надёжности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтягивать крепёжные шурупы, а так же не менее 1-ого раза в год выполнять смазку изделий. В качестве смазывающего вещества используют силиконовый спрей.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену повреждённых и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должны проводиться специалистами).
- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластика, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Стекланные поверхности окна рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе.
- Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку, кислоту, щёлочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок.
- При эксплуатации стеклопакетов температура воздуха внутри помещений рекомендуется не более +25°C 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.
- Осуществлять проверку состояния водоотводящих каналов и время от времени очищать их от грязи (не реже одного раза в год). Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы, и их можно легко обнаружить, открыв створку.
- Для продления срока эксплуатации уплотнителей, необходимо два раза в год очищать их от грязи и протирать их хорошо впитывающей тканью смоченной силиконовым спреем.
- Рекомендуется производить регулярный профилактический ремонт окон каждые 5 лет и обращаться за помощью к квалифицированным специалистам.
- Не реже одного раза в год смазывать подвижные элементы, проверять и при необходимости затягивать крепёжные болты фурнитуры, проверять и при необходимости восстанавливать прокладки и швы, заполненные силиконовым герметиком.
- 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, осмотри и очистка резинового уплотнителя.
- Для увеличения срока использования фурнитуры и сохранения ее 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 антикоррозийное покрытие фурнитуры.
- С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок.



## Внимание

- Необходимо производить регулировку притвора окна (зима-лето).
- Не используйте в качестве смазки фурнитуры масла растительного происхождения.
- Не допускается закрытие створки, на котором смонтирован клапан, при нахождении ручки регулятора в крайнем левом положении, это может привести к повреждению клапана.
- Не рекомендуется закрывать клапан, это нарушит воздухообмен в помещении, что может привести к повышению относительной влажности воздуха, выпадению конденсата и, как следствие появлению плесени, а также обледенению устройства в зимний период времени.
- 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).
- Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора и др. материалов.
- Не допускается чистка пластиковых окон острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности.
- Не допускается самостоятельный ремонт оконных и балконных блоков до истечения гарантийных сроков.
- Не допускается попадание посторонних предметов между рамами и створками окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы.
- Не допускается размещение на створках окон и балконных дверей одежды и других посторонних предметов.
- 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.
- Запрещается использовать чистящие и моющие средства, содержащие в своем составе кислотные и прочие агрессивные соединения, которые могут повредить защитное покрытие фурнитуры.

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

- Монтаж изделий и отделочные работы откосов выполнять специализированными строительными организациями в соответствии с действующими требованиями ГОСТ, СНиП и ТУ.
- Установка подоконников должна выполняться в соответствии с рекомендуемым узлом нижнего примыкания. При установке пластиковых подоконных досок угол наклона подоконной доски в сторону помещения рекомендуется не менее 3°.
- Эксплуатационные характеристики конструкций узлов примыкания (сопротивление теплопередаче, звукоизоляция) должны соответствовать требованиям действующих ГОСТ, СНиП, ТУ.
- Заделка монтажных зазоров между изделиями, оконными перемычками, откосами проёмов стеновых конструкций выполняется по всему периметру окна с заполнением всех пустот плотным герметичным материалом, выдерживающим климатические нагрузки снаружи и условия эксплуатации внутри помещений.
- Конструкция узлов примыкания (откосов) должна препятствовать образованию мостиков холода (тепловых мостиков), приводящих к образованию конденсата на внутренних или наружных поверхностях оконных проёмов.

## БАЛКОНЫ И ЛОДЖИИ

В квартирах установлена рамная металлическая алюминиевая конструкция остекления лоджии с заполнением проёмов светопрозрачным одинарным стеклом. Обращаем ваше внимание на то, что:

- лоджия/балкон квартиры является неотапливаемым, «холодным» помещением;
- система балконного остекления базируется на использовании «холодных» алюминиевых профилей и одинарных стёкол. Данная конструкция остекления не является полностью герметичной. Тепловой контур после остекления остаётся

в пределах теплоизоляционных стен здания, окон и балконных дверей. Соответственно, через зазоры между стёклами и конструктивными элементами остекления на балкон может попадать вода и снег, что, в свою очередь, не является дефектом остекления;

- конструкция остекления лоджии/балкона по своим характеристикам обладает низким коэффициентом сопротивления теплопередаче, поэтому при низких температурах воздуха и/или высокой влажности возможно образование конденсата на поверхности остекления лоджии/балкона.

## Внимание

На балкон запрещено протягивать электрический кабель от внутриквартирной розетки без заземления. Остекление балконов ветрозащитное, негерметичное. Что бы защитить конструкцию 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. Тёплый 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 положить решётку. Если вы все-таки хотите постелить ковер, не забывайте периодически его просушивать.

## ДВЕРИ

Рекомендации по эксплуатации межкомнатных дверей (устанавливаются в квартирах с отделкой):

- Не допускается воздействие избыточной влаги: на дверь нельзя вешать влажное бельё, так как это повлечёт за собой расслоение конструкции дверного полотна.
- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо смазывать раз в год.
- Удаление пыли, пятен с поверхности дверей рекомендуется производить специальными средствами.
- Избегать грубого механического воздействия на дверь, так как могут появиться сколы, задиры, потёртости, которые вызовут ухудшение внешнего вида изделия.
- При проведении ремонта в помещении, где установлены двери, их следует защитить от попадания отделочных материалов с помощью полиэтиленовой плёнки.
- Избегать попадания на дверь кислот и щелочей.
- Для сохранения яркости цвета наружных поверхностей рекомендуется мыть металлические конструкции нейтральными моющими средствами.



Входные двери с двумя замками.

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

## Особенности эксплуатации лоджий, балконов

- Необходимо обеспечить беспрепятственное функционирование водоотводящих каналов и отверстий.
- Загрязнения можно удалять с помощью обычного моющего средства, не содержащего абразивных веществ и растворов.
- Большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре, необходимо закрывать их, уходя из квартиры, а также на ночь. Во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или в конструкции окна.
- Стёкла окон рекомендуется мыть губкой или салфеткой, смоченной в нейтральном моющем растворе. Излишки влаги следует удалять резиновой щёткой или вытирать насухо салфеткой.
- Ящики для цветов необходимо устанавливать на балконах в соответствии с указаниями проекта. Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается только по проекту и согласованию с управляющей организацией.
- Не рекомендуется зимой (при отрицательных температурах) на длительное время оставлять открытой балконную дверь. Это приводит к образованию наледи конденсата на витражных остеклениях холодных лоджий и, как следствие, попаданию влаги на балконы расположенных ниже квартир.

## Запрещается

- Прикреплять к рамам и переплётам витража другие предметы, что может привести к их повреждению.
- Самостоятельно вмешиваться в конструкцию витражного остекления с целью утепления и т. п. Это может привести к нарушению герметичности стыковочных элементов, утяжелению всей конструкции и, как следствие, к снятию всего витража с гарантии.
- Производить какие-либо действия с элементами крепления витражей.

## КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

В большинстве квартир предусмотрены места для размещения блоков индивидуальных сплит-систем в объеме балконов с устройством вентиляционных решеток, а так же системой отвода конденсата.

На балконах с внутренней стороны, предусмотрена вентиляционная решетка, которая по умолчанию закрыта защит-

ной глухой заслонкой. Наружный блок кондиционера размещается у решетки, заслонка предварительно должна быть снята. Нагретый воздух от сплит-блока выбрасывается через решетку кондиционирования, при этом забор холодного воздуха осуществляется из объема балкона.

**Для обеспечения беспрепятственной циркуляции воздуха, в период работы системы кондиционирования створки витражного остекления балкона должны быть открыты. Для определения места прокладки коммуникаций, а именно проходного канала через ограждающую конструкцию на балкон, следует обратиться в Управляющую организацию.**

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

Установка и подключение наружного блока кондиционера производится в соответствии с инструкцией по монтажу от производителя.

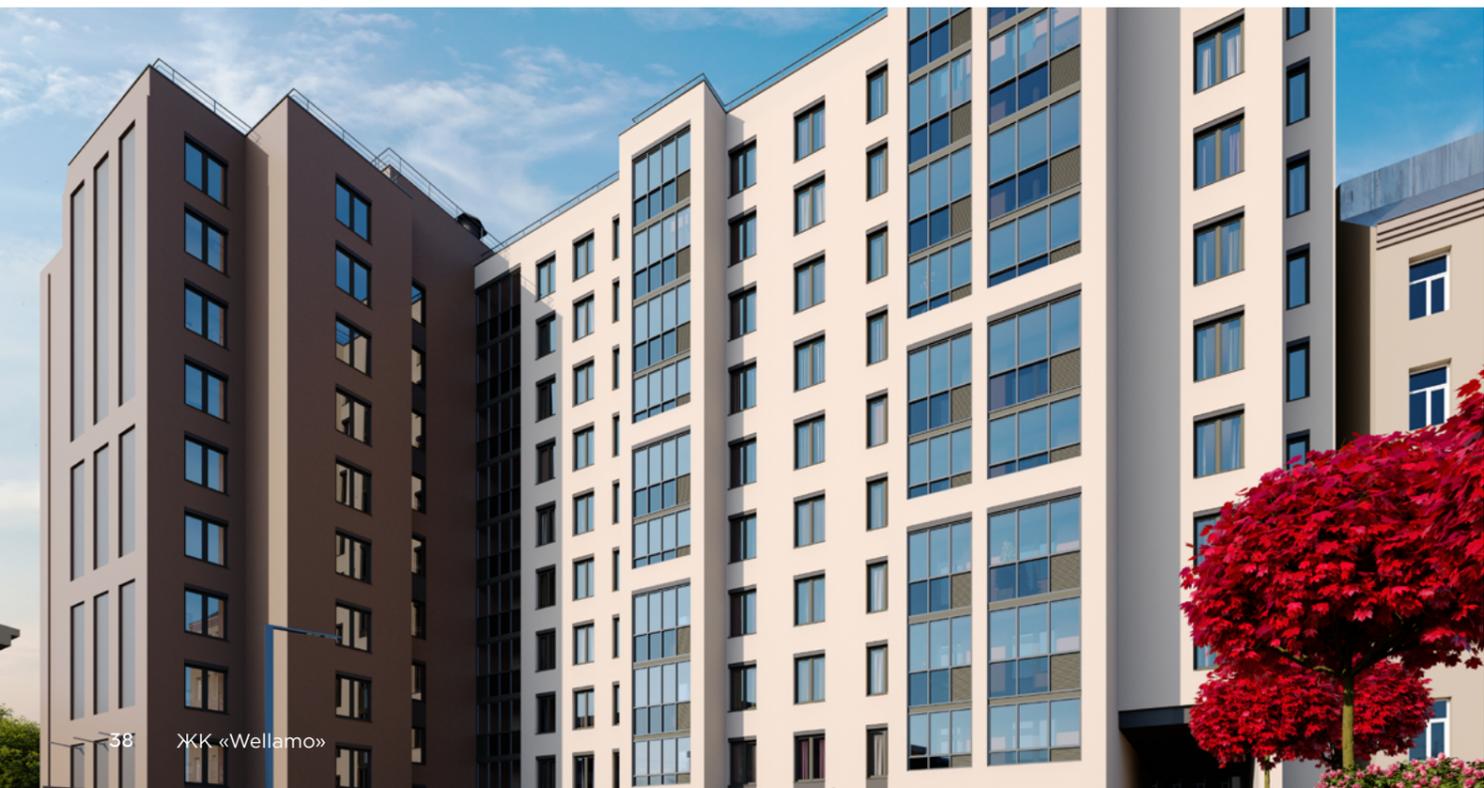
Отвод конденсата от наружного и внутреннего блоков квартирных кондиционеров производится в централизованную систему отвода конденсата при положительных температурах воздуха. В случае отсутствия системы отвода конденсата жильцу надлежит предусмотреть отвод конденсата в квартирную систему бытовой канализации. Сброс конденсата на фасад и отмостку запрещен.

## Запрещается

- Размещение наружных блоков систем кондиционирования на лицевых фасадах (просматривающихся с проезжей части или водной глади).
- Не допускается вывод конденсата наружу на фасад здания, т. к. это приводит к разрушению фасадных стен и конструкций.
- Наружные блоки системы кондиционирования не должны относиться к промышленным системам кондиционирования и/или нарушать предельно допустимые уровни шума для жилых зданий.
- Демонтировать вентиляционные решетки, а также препятствовать поступлению воздуха путем герметизации вент решетки инородными предметами.

## Внимание

- Владельцы помещений обязаны обеспечить работу кондиционеров, вентиляционных установок и прочего оборудования в соответствии с нормативными требованиями к допустимому шуму и вибрации.
- При установке кондиционеров на фасаде дома собственник обязан соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- Правила размещения дополнительного оборудования на фасадах здания регламентированы Постановлением правительства Санкт-Петербурга № 961 от 09.11.2016, а также Постановлением правительства Санкт-Петербурга № 40 от 31.01.2017.



# ЛИФТЫ

Здание оборудовано лифтами, грузоподъемностью 1000 кг. Конструкция лифта обеспечивает плавное и спокойное движение. При эксплуатации лифта не превышайте допустимую грузоподъемность. Перегруз может привести к поломке лифта. Схема работы лифта — собирательная при движении вниз. Это значит, что лифт собирает пассажиров по этажам (согласно вызовам), двигаясь вниз. Как только масса пассажиров достигнет максимальной грузоподъемности, лифт отправится на 1-й этаж без остановок. Если при нахождении пассажиров внутри кабины лифт неожиданно остановился, необходимо воспользоваться кнопкой вызова диспетчера. Объясните диспетчеру, что случилось, и следуйте его инструкциям.

Диспетчерский контроль лифта обеспечивает:

- двустороннюю переговорную связь между диспетчерским пунктом и кабиной;
- звуковую сигнализацию о выходе диспетчера на связь;
- сигнализацию о срабатывании цепи безопасности лифта;
- идентификацию (с какого лифта и какой сигнал). Сбои в работе лифтов могут быть вызваны небрежным отношением к ним, особенно во время ремонта квартир. К сожалению, не все жильцы перевозят строительный мусор в упакованном виде, что приводит к засорению лифтовых узлов и выходу их из строя. Помните: мусор должен перевозиться в чистых закрытых пакетах или другой упаковке.

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

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



## Запрещается

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

# ВНУТРЕННИЙ ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ

Сеть хозяйственно — питьевого водопровода тупиковая. Водоразборные стояки и магистрали из полипропиленовых труб в изоляции. Стояки расположены в МОП. На ответвлениях от стояков в нишах МОП предусмотрены межквартирные коллекторы с установкой необходимой запорно-регулирующих устройств и счетчиков учета воды на каждую квартиру. Трубы ХВС и ГВС проложены в стяжке пола от коллектора МОП до коллектора в квартире (если квартира с отделкой), в квартирах без отделки — запорные краны. Подводящие трубопроводы предусмотрены из труб из сшитого полиэтилена РЕХ в изоляции из вспененного полиэтилена. Внутри квартир предусмотрено подключение устройства первичного пожаротушения, в квартирах с саунами предусмотрены перфорированные сухотрубы, подключенные к системе водоснабжения.

Система горячего водоснабжения закрытая с циркуляцией по магистралям и стоякам. Циркуляция по подводящим трубопроводам не предусмотрена. Стояки и магистрали из армированных полипропиленовых труб и из труб из нержавеющей стали в изоляции. Решения по системе горячего водоснабжения аналогичны решениям по холодному водоснабжению.

Стояки канализации выполнены из полипропиленовых труб. Часть канализационных стояков проложена в самонесущих железобетонных панелях — А-блоках. Прокладываемые вне панелей стояки оснащены противопожарными манжетами в местах пересечения противопожарных преград.

## Внимание

В конструкциях перекрытий, стяжки полов, стен и перегородок жилого дома проходит сеть инженерных коммуникаций электрических и слаботочных систем.

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) 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.

## Внимание

Канализационные сети предназначены для перемещения далеко не всех видов отходов. Предметы и вещества, 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.

## Эксплуатация индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов

- Учёт объёма коммунальных ресурсов (отопление, электроэнергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение) осуществляется с использованием индивидуальных приборов учёта с дистанционным сбором показаний работниками управляющей организации.
- Оснащение жилого/нежилого помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственниками.
- Собственник обязан предоставить доступ обслуживающей организации в жилое/нежилое помещение для сверки «нулевых» показаний приборов учёта. В случае установки факта несанкционированного подключения к коммунальным услугам составляется двусторонний акт и производится перерасчёт, исходя из проектных, расчётных норм потребления за весь период с момента последней контрольной проверки.
- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.
- Ответственность за оборудование полностью лежит на владельце помещений, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание. Это необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

## Запрещается

- Выливать в унитазы, раковины и ванны легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.
- Бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твёрдые предметы.
- Использовать для чистки акриловых ванн средства, содержащие абразивные добавки, кислоты, хлор, ацетон и другие растворители, а также применять металлические щётки.
- Чистить поверхность пластмассовой трубы, используя металлические щётки.
- Красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним верёвки.
- Использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.
- Демонтировать предусмотренную проектом отсекающую запорную арматуру стояков холодного и горячего водоснабжения.
- Демонтировать перемычки трубопровода горячего водоснабжения.
- Демонтировать элементы системы дистанционного сбора показаний систем холодного и горячего водоснабжения в квартире (АСУП) без предварительного согласования с управляющей организацией.

## Квартирный учёт холодной и горячей воды

Для учёта объёма потребления холодной и горячей воды в нишах межквартирного коридора установлены приборы учёта воды (крыльчатые счетчики холодной и горячей воды), предназначенные для измерения объёма холодной питьевой воды, протекающей в системах водоснабжения и горячей воды, протекающей в системах теплоснабжения.

При желании установки дополнительных квартирных приборов учёта воды, либо смене места установленных приборов

учёта воды, необходимо обратиться в УК для согласования:

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

## Квартирный учёт электроэнергии

Счетчик электрической энергии вашей квартиры, установленный в этажном щите, является счетчиком непосредственного включения и предназначен для многотарифного учёта 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.

## Внимание

Домовладелец несет ответственность за сохранность пломб на счетчике.

## Квартирный учёт отопления

Для Вашей квартиры предусмотрен индивидуальный учёт тепла на базе ультразвукового счетчика Wessner HM, который установлен в коллекторной нише отопления в межквартирном коридоре. Прибор предназначен

для измерения, обработки и представления текущей и архивной информации о количестве потребленной тепловой энергии, температуре, расходе теплоносителя и сопутствующих данных в системах водяного отопления.

# СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ

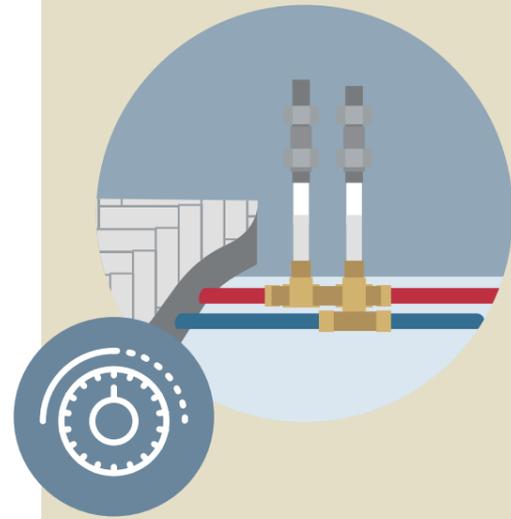
**Система отопления квартир** — горизонтальная поквартирная двухтрубная с прокладкой трубопроводов в стяжке пола. Подключение к наружным тепловым сетям производится в ИТП (индивидуальный тепловой пункт), расположенном в подвале. Температура теплоносителя регулируется автоматически в зависимости от температуры наружного воздуха.

**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.

## Отопительные приборы и терморегулятор

В качестве нагревательных приборов в помещениях установлены панельные радиаторы PURMO. На каждом радиаторе установлен регулирующий клапан с термостатическим элементом для регулирования температуры воздуха в помещении (терморегулятор Ujii в составе умного дома). Терморегулятор представляет собой пропорциональный регулятор температуры воздуха прямого действия с малой зоной пропорциональности. Терморегулятор снабжен устройствами защиты системы от замерзания, фиксирования и ограничения температурной настройки.

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



Тепловая энергия поступает в помещение от системы отопления через отопительные приборы. Количество тепловой энергии, отдаваемое отопительными приборами, регулируется объёмом теплоносителя, поступающего в них. Устройством, которое регулирует поток теплоносителя, поступающего в радиатор, является вентиль или клапан, который может быть ручным или автоматическим.

## Внимание

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо очищать их от пыли.
- Рекомендуется поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 21 °С в жилых комнатах и 19 °С в кухнях.
- Работы, нарушающие целостность полов, необходимо проводить, руководствуясь схемой прокладки трубопроводов.
- Не скручивайте воздухосорбник, без него в вашей квартире отопление завоздушится, и система отопления работать **НЕ БУДЕТ**.
- Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения управляющей организации не допускается. Несогласованная замена отопительных приборов может привести к разбалансированию системы отопления и нарушению теплового режима всего дома.

## Индивидуальный прибор учета тепловой энергии

В МОП установлены индивидуальные приборы учета тепловой энергии для каждой квартиры, которые располагаются во внутриквартирном коллекторном шкафу системы отопления.

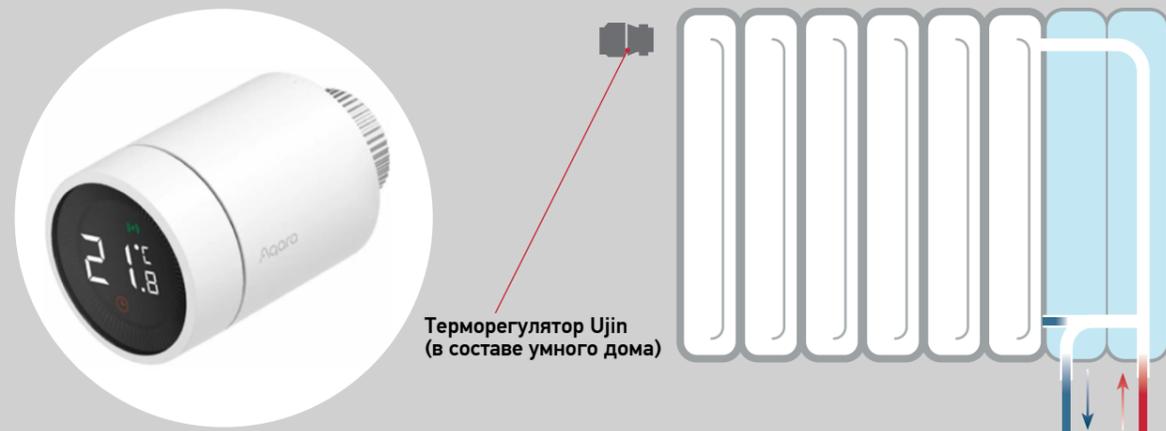
Теплосчетчики Wesser HM предназначены для измерения, обработки и представления текущей и архивной информации о количестве потребленной тепловой энергии, температуре, расходе теплоносителя и сопутствующих данных в системах водяного отопления.



Теплосчетчик wesser HM

## Запрещается

- Закрывать отопительный прибор, это препятствует нормальной конвекции тёплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций.
- Оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (например, вставать на них).
- Заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации, обслуживающей многоквартирный жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к её разбалансировке.
- Размещать системы теплоснабжения в конструкции стен, зашивать другим материалом.
- Устанавливать отопительные приборы и прокладывать систему отопления на балконах и лоджиях без согласования.
- Отключать систему отопления помещений во время отопительного сезона (снижение внутренней температуры помещений ниже +10 градусов ведёт к промерзанию наружных стен, стыков, примыканий оконных блоков).
- Выполнять демонтаж радиатора при перекрытии клапана с помощью термозлемента! Для этого используйте запорную арматуру на коллекторе.



Терморегулятор Ujii (в составе умного дома)

# ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ И СЛАБОТОЧНЫЕ СЕТИ

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

## Что можно сделать без специалиста

Главное ограничение заключается в том, что **неспециалисту запрещается выполнять стационарный электро-монтаж. Для производства непосредственно электро-монтажных работ требуются специальные разрешения и определенный уровень профессиональной квалификации. 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. **Все электромонтажные работы необходимо производить с отключенным напряжением.**

В квартирах ЖК «Wellamo» установлен комплект Умной Квартиры. В состав комплекта на 1 квартиру входит:

1. Шаровый кран с электроприводом. По 2 шт. на квартиру (ГВС, ХВС). Устанавливаются на вводе водоснабжения в квартиру.
2. Контроллер протечки
3. Сенсор протечки.
4. Термоголовка.
5. Диммер электрический.
6. Коммутатор.
7. Термостат Wi-Fi\*.

\*Только для квартир с отделкой Vanity.

## 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.
- Запрещается одновременно подключать к электросети потребители суммарной мощностью выше мощности выделенной на квартиру.
- Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.
- Границей балансовой принадлежности являются нижние контакты автоматических выключателей перед приборами учёта.

Управление оборудованием возможно:

- удаленно каждым устройством по отдельности или по сценариям из приложения, при подключении устройств к wi-fi сети.
- голосом с помощью голосового помощника (при наличии соответствующего оборудования).
- вручную (все устройства имеют сенсорные либо механические кнопки).

# САУНА

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

- соответствовать требованиям СНиП 31-05-2003, а также СП 118.13330.2012
- 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)
- запрещена эксплуатация сауны без установки перфорированной трубы по периметру с подключением ее к системе водоснабжения
- зазор между полотном двери сауны и полом должен быть не менее 150мм
- в потолке необходимо устанавли-

вать регулируемый вытяжной клапан, не позволяющий полностью перекрывать поток воздуха

- при устройстве плиточного покрытия использовать затирку для швов на эпоксидной основе
- предусмотреть устройство термозащитного экрана у каменки
- применять кабельную продукцию с показателями жаростойкости не ниже +170С
- в сауне может устанавливаться только одна каменка
- мощность каменки должна соответствовать площади помещения сауны
- соблюдать минимальные расстояния от каменки до стен в соответствии с инструкцией по установке от производителя.

## 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.

При эксплуатации трапов рекомендуются периодическая очистка и промывка гидрозатвора водопроводной водой из шланга. Для удаления из трапа скопившихся твердых осадков (песок) необходимо:

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

## Внимание

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 устанавливать заглушку.

# СИСТЕМА ВЕНТИЛЯЦИИ

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 ж/б блоки инженерных коммуникаций (БИК) в с/у. Для регулировки воздушных потоков, проходящих по воздуховодам, в системе воздуховодов установлены дроссельные заслонки.



Дроссельная заслонка



Диффузор

Регулирование расхода воздуха производится поворотом штока. Замер расхода воздуха осуществляется при помощи специального измерительного 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 клапаны, имеющие возможность регулирования расхода поступающего воздуха. Клапаны установлены в верхней части оконной рамы.
- Для постоянного воздухообмена в квартире, необходимо держать открытыми клапаны приточного воздуха, установленные на окнах.
- Необходимо использовать на кухне вытяжку с угольными фильтрами рециркуляционного типа.
- Запрещается подключать принудительную вытяжку, т.к. она создаст избыточное давление, разбалансирует систему вентиляции, создаст шум и посторонние запахи соседям по вентиляционному стояку.

## 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.

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

## Запрещается

- Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.
- Подключать дополнительное оборудование к воздуховодам (бытовые вентиляторы, кухонные вытяжки), возможность размещения которого не предусмотрена техническими требованиями эксплуатации системы вентиляции и может вызывать сбои в работе всей системы вентиляции многоквартирного жилого дома. Рекомендуется использование рециркуляционных надплитных фильтров.
- Демонтаж элементов системы вентиляции, переоборудование, переустройство (в том числе: сверление дополнительных отверстий, штробление или сквозной проход транзитными коммуникациями в процессе отделки квартиры).
- Самостоятельно производить регулировку воздушных клапанов (дроссель-клапан), расположенных в квартире и местах общего пользования (МОП).

Период года	Температура воздуха, °С	Относительная влажность, %	Скорость движения воздуха, м/с, не более
Тёплый	20-22	30-60	0,2
	23-25	30-60	0,3
Холодный и переходные условия	20-22	30-45	0,2

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

(СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»)

## Важно

- Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях, необходимо осуществлять проветривание помещений:
  - утром, днём, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;
  - непрерывно при приготовлении пищи, ремонте (при приготовлении пищи дверь в это помещение, по возможности, должна быть закрыта, а окно — приоткрыто на проветривание);
  - длительно после купания, влажной уборки, ремонта.

## Правила эксплуатации системы вентиляции квартир:

- Обеспечьте приток наружного воздуха в помещения (используйте для этих целей режимы проветривания в окнах и максимально открытый режим клапана Air-Box), обеспечивайте температурно-влажностные параметры, указанные в таблице рекомендуемой влажности в помещениях.
- Особое внимание на температурно-влажностные режимы в помещениях необходимо обращать во время ведения «мокрых» процессов при выполнении отделочных работ, таких как: штукатурка поверхностей, выравнивание стен и пола, окраска поверхностей красками на водной основе.
- Для нормальной работы системы вентиляции помещений и поддержания в них допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок, форточек либо через клапаны приточной вентиляции. Таким образом обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всём его объёме.

## Вентиляционный клапан Air-Vox

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

Принцип работы приточного оконного клапана Air-Vox следующий: свежий воздух с улицы попадает в канал между рамой и створкой в местах замены фрагментов типовых уплотнителей на специальные. Затем через клапан, установленный на верхней части створки, воздух попадает в помещение.

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

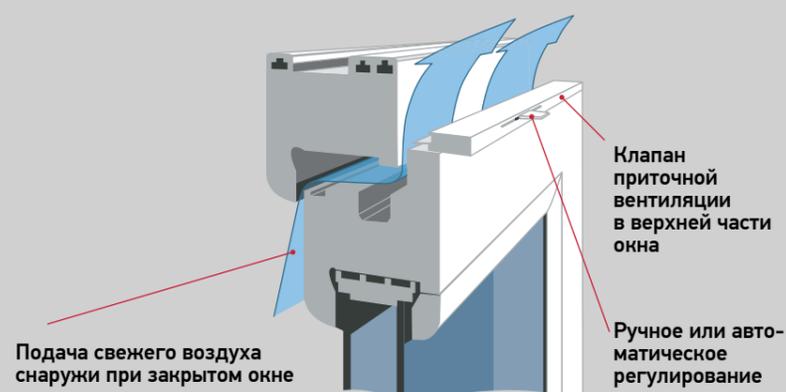
### Особенности работы приточного клапана в зимнее время:

- 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.

### Правила обслуживания:

При загрязнении клапана, открыть створку, на которой смонтирован клапан, перевести ручку регулятора в крайнее левое положение, протереть подвижные части и корпус клапана мыльной водой.

Не допускается использование растворителей, бензина и прочих химических веществ.



### Преимущества

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

## Внимание

- Не допускается закрытие створки, на которой смонтирован клапан, при нахождении регулятора в крайнем левом положении, это может привести к повреждению клапана.
- Не рекомендуется закрывать клапан, это нарушит воздухообмен в помещении, что может привести к повышению относительной влажности воздуха, выпадению конденсата и, как следствие, к появлению плесени, а также к обледенению устройства в зимний период времени.

## ТЕЛЕФОН, ТЕЛЕВИДЕНИЕ, ИНТЕРНЕТ

### Телефонизация и интернет

В вашем доме предусмотрена возможность подключения квартир к сети интернет и телефонизации по заявке пользователя. Прокладка кабеля от квартиры до этажного щита выполнена скрыто в конструкции здания (квартиры). Дальнейшая коммутация кабельных линий выполняется собственником самостоятельно с привлечением поставщика услуг связи по отдельному тарифу.

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.

### Телевидение и радио

В доме предусмотрена возможность подключения к системе коллективного приема телевидения для приема кабельных телевизионных программ и их трансляции в распределительную кабельную сеть. Для подключения к телевизионной сети необходимо обратиться к поставщику данных услуг, чтобы провести дополнительные работы по коммутации оборудования и протяжки кабеля до точек подключения. В случае некачественного приема телепрограмм обратитесь к поставщику услуг, ремонтную службу.

Ваш дом согласно проекту, подключен к городским радиотрансляционным сетям (система проводного вещания — сигнал передается по проводам) и к региональной автоматизированной системе центрального оповещения.

## Запрещается

Устанавливать на крыше и на фасаде дома без согласования с управляющей (эксплуатирующей) организацией индивидуальные антенны телевидения.



Дом подключен к широкополосному доступу в интернет и к телефонии. Оператор Уют-Телеком, для подключения услуг обратитесь в абонентский отдел: +7 (812) 670-00-20, dom@uut-telecom.ru

Услуги подключения кабельного телевидения предоставляет компания Moovi. По всем вопросам можно обратиться: +7 (812) 670-88-22, zayavka@mediaoperator.ru

### Домофонная связь (контроль доступа)

В Вашей квартире предусмотрено устройство квартирное переговорное (трубка переговорная для домофона), которое обеспечивает:

- звуковой вызов абонента посетителем;
- абонент должен принять правильное решение на доступ посетителя в подъезд;
- «запрет» на вход — абонент устанавливает трубку в держатель.
- «разрешение на вход» — нажать кнопку на трубке КПУ.

# АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ АДМИРАЛТЕЙСКОГО РАЙОНА

Единая круглосуточная диспетчерская служба: **677-70-06**

Вызов пожарной охраны и спасателей **101**

Вызов полиции **102**

Скорая медицинская помощь **103**

При запахе газа звонить **104**

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

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

Центр по приёму обращений граждан по вопросам качества услуг ЖКХ **004**

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

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

Государственная жилищная инспекция СПб Малоохтинский пр., д. 68 **576-07-33 417-40-98**

ГУП «ТЭК СПб» **312-58-66 314-53-54**

Лифтовая аварийная служба **703-10-20**

Центр обслуживания клиентов ПАО «ЛЕНЭНЕРГО» **8-800-220-0-220**

ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района» наб. канала Грибоедова, д. 83 **409-70-70**

Отдел образования администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга **576-19-10**

000 «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург»

Экстренные телефоны

Учреждения ЖКХ

«Горячая линия» по вопросам приёма в образовательные учреждения Адмиралтейского района

Администрация Адмиралтейского района Измайловский пр., д. 10 **316-25-22**

Администрация МО «Измайловское» 5-я Красноармейская ул., д. **12-14 575-08-95**

77-й отдел полиции УМВД России наб. Обводного канала, д. 205 **573-03-04**

Жилищный отдел Измайловский пр., д. 10

Адмиралтейский районный суд города Санкт-Петербурга ул. Почтамтская, д. 17 **571-83-10**

Отдел ЗАГС Адмиралтейского района 1-я Красноармейская ул., д. 6 **316-05-29**

Проектно-инвентаризационное бюро (ПИБ) ул. Белинского, д. 13 **777-91-38**

Прокуратура Адмиралтейского района Большая Подьяческая ул., д. 19 **310-18-73**

УМВД РФ по Адмиралтейскому району Советский пер., д. 9/34 **573-01-20**

Налоговая служба Адмиралтейского района наб. канала Грибоедова, д. 133 **222-22-22**

Отдел управления Роспотребнадзора 3-я Красноармейская ул., д. 18 **555-49-43**

Отдел социальной защиты населения Адмиралтейского района ул. Садовая, д. 55-57 **310-99-79**

Отделение Фонда социального страхования РФ ул. Большая Посадская, д. 10А **302-75-49**

Управление Пенсионного фонда РФ в Адмиралтейском районе ул. Глинки, д. 8 **600-00-00**

Центр социального обслуживания населения Адмиралтейского района наб. р. Фонтанки, д. 152 **575-44-90**

Детская поликлиника № 24 наб. Обводного канала, д. 123 **316-23-27**

Женская консультация № 18 наб. р. Фонтанки, д. 155 **242-38-88**

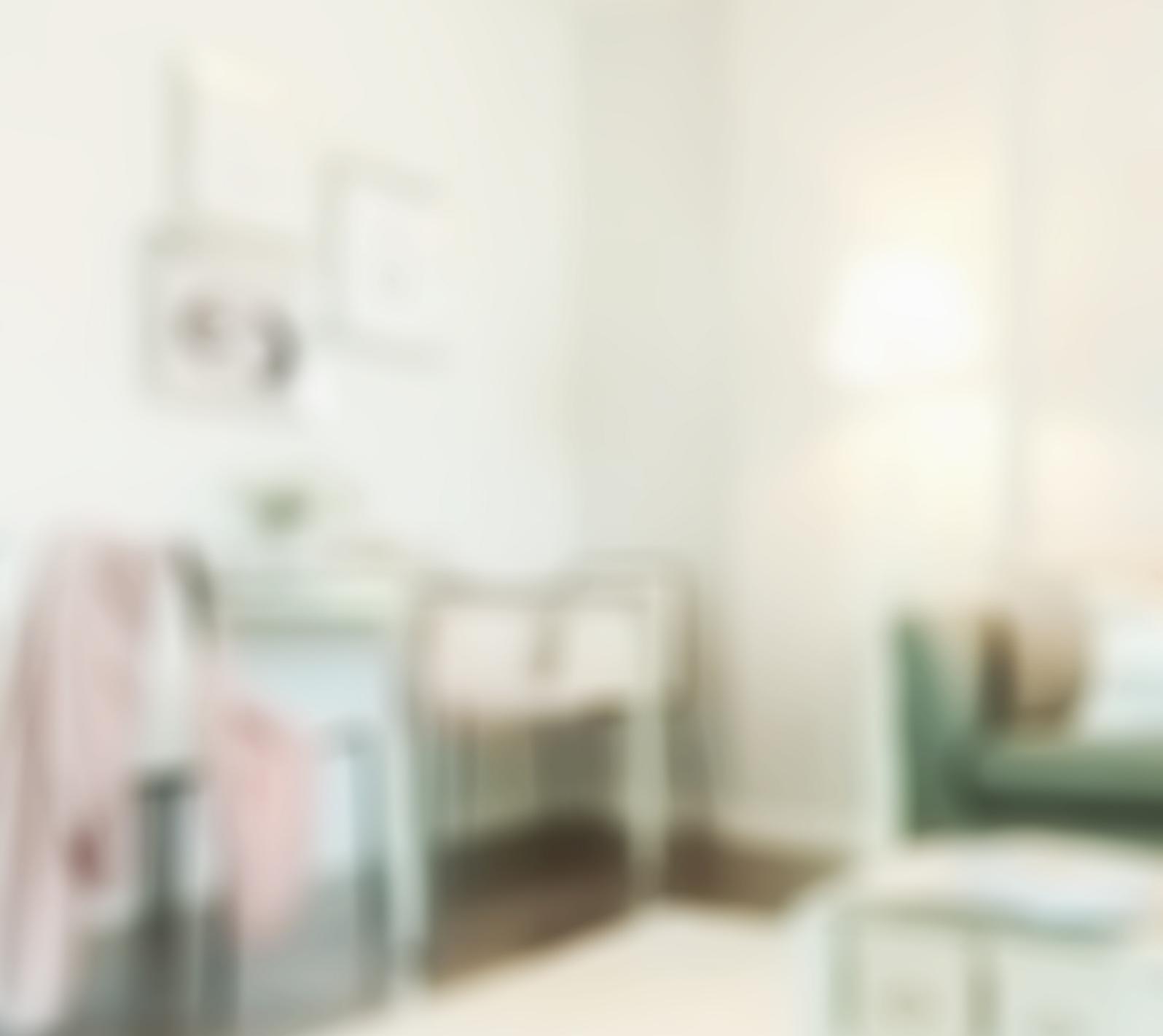
Органы государственной власти, общественные организации

Центры социального обслуживания

Медицинские учреждения



A series of horizontal dotted lines for writing, starting from the top left and extending across the page.



Застройщик ООО «Специализированный застройщик Эталон Велламо»

Санкт-Петербург, Богатырский пр., 3, корп. 3,  
ст. м. «Пионерская»

+7 (812) 380-05-25

[lenspecsmu@etalongroup.com](mailto:lenspecsmu@etalongroup.com)  
[www.etalongroup.ru](http://www.etalongroup.ru)