



ЭТАЛОН

DOMINO

жилой комплекс в Приморском районе Санкт-Петербурга

РУКОВОДСТВО ДОМОВЛАДЕЛЬЦА



- |                        |                                |                             |
|------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Детская площадка       | Велодорожка                    | Лифт наземного паркинга     |
| Площадки для отдыха    | Амфитеатр                      | Вход в парадную             |
| Спортивная площадка    | Проходные парадные             | Парковка                    |
| Колясочные             | Трансформаторная подстанция    | Велопарковка                |
| Мусорные камеры        | Многоэтажная наземная парковка | Арка                        |
| Коммерческие помещения | Въезд в наземный паркинг       | Лестница в паркинг          |
|                        | Въезд в подземный паркинг      | Граница подземного паркинга |

# СОДЕРЖАНИЕ

О компании .....	5
Жилой комплекс «Domino» .....	5

## УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Профессионализм, проверенный временем .....	7
Дополнительные услуги .....	8

## ПРИМОРСКИЙ РАЙОН

Местоположение .....	11
История района .....	12

## ПРАВИЛА ДОМОВЛАДЕЛЬЦА

Правила собственника .....	14
Правила безопасности .....	15
Правила добрососедства .....	16
Правила проведения ремонтных работ .....	18
Правила сбора и вывоза мусора .....	20
Правила пользования автостоянками .....	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
Двери .....	37
Балконы и лоджии .....	37
Система кондиционирования .....	39
Лифты .....	40
Система водоснабжения .....	41
Система канализации .....	45
Система отопления .....	46
Система вентиляции .....	48
Телефон, телевидение, Интернет .....	51
Адреса и телефоны Приморского района .....	52

## Дорогие новосёлы!

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

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 «Domino» 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 «Domino»!



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

В домах Группы «Эталон» проживает 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 «Domino»

Жилой комплекс расположен в престижной части Приморского района — в шаговой доступности от ст. метро «Чёрная речка» и в непосредственной близости от Каменного острова и Петроградской стороны. Рядом находятся зелёные зоны для отдыха и прогулок: Строгановский парк, Салтыковский сад, а также парки и дворцы Каменного острова.

На закрытой территории внутреннего двора предусмотрены: детская площадка, площадки для отдыха взрослых, зона workout, спортивная площадка, велодорожка, велопарковки, амфитеатр.



# 01

## УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ



## ПРОФЕССИОНАЛИЗМ, ПРОВЕРЕННЫЙ ВРЕМЕНЕМ

Обслуживание вашего дома будет осуществлять профессиональная команда управляющей организации АО «Сервис-Недвижимость», которая входит в Группу «Эталон».

Компания работает на рынке Санкт-Петербурга с 2007 года, предоставляет полный пакет услуг по управлению и обслуживанию многоквартирных жилых домов и объектов нежилого фонда в соответствии с действующим законодательством.

На сегодняшний день специалисты АО «Сервис-Недвижимость» обслуживают более 110 многоквартирных домов общей площадью 5 млн квадратных метров.

#### Задачи управляющей организации:

- Обеспечение коммунальными услугами
- Текущий ремонт многоквартирного дома
- Эксплуатация инженерных систем
- Проведение общих собраний собственников
- Реализация решений общих собраний собственников
- Обеспечение безопасного и комфортного проживания в доме
- Благоустройство придомовой территории
- Работа с обращениями жильцов
- Организация мероприятий для жильцов

Специалисты АО «Сервис-Недвижимость» каждый день работают над тем, чтобы общедомовое имущество собственников, включая места общего пользования, сложные инженерные системы, придомовую территорию, содержалось в чистоте и полной исправности.

Помимо обязательных жилищных услуг, управляющая организация предоставляет жителям широкий выбор дополнительных услуг, которые можно заказать в диспетчерской службе, в мобильном приложении «Мой Дом Эталон» или у специалиста АО «Сервис-Недвижимость» в центре заселения.

### Заботу о доме доверяют нам!

Более подробную информацию об управляющей организации и предоставляемых ею услугах можно узнать на сайте [www.uksn.ru](http://www.uksn.ru)

или по телефону:  
**+7 (812) 348-34-59**

**197348, Санкт-Петербург,  
Богатырский пр., д. 2,  
литера А**

[uksn@etalongroup.com](mailto:uksn@etalongroup.com)

Скачивайте мобильное приложение «Мой Дом Эталон»:



Единая круглосуточная диспетчерская служба:  
**+7 (812) 671-01-74**  
**+7 (812) 389-60-10**

СЕРВИС - НЕДВИЖИМОСТЬ



# ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

После получения ключей перед новым собственником встаёт множество задач, связанных с квартирой, — от ремонта до генеральной уборки после завершения всех работ. Для того чтобы облегчить для вас поиск исполнителей, управляющая организация АО «Сервис-Недвижимость» предлагает комплекс дополнительных услуг от проверенных подрядчиков. Наши партнёры подготовили для новосёлов особые условия.



## • Дизайн интерьера и отделка «под ключ»

Любой ремонт начинается с дизайн-проекта, который призван соединить пожелания собственника и пространственные возможности его новой квартиры. Поручите разработку концепции и дальнейшую реализацию проекта зарекомендовавшим себя исполнителям, которые учтут каждую деталь и сделают процесс ремонта максимально комфортным для вас.

## • Меблировка

Воплотите в жизнь ваши представления об эргономике, уюте и красоте. Выбор предметов мебели от классики до модерна позволит создать уникальное стилистическое решение для вашей квартиры. Наши партнёры выполняют ваш индивидуальный заказ, а также смогут предложить типовые варианты в соответствии с вашими предпочтениями и бюджетом.

## • Согласование перепланировки/переустройства

Для реализации дизайн-проектов часто требуются перепланировки и в этом случае необходимо обязательное согласование изменения несущих/не несущих стен, устройства проёмов, гардеробных, замены радиаторов отопления и любого другого изменения инженерных сетей или оборудования, предусмотренных проектной документацией здания. Мы проконсультируем вас о возможности выполнения вашего варианта перепланировки/переустройства, предложим различные варианты решения оптимизации пространства и возьмем на себя заботы по сопровождению оформления необходимых документов.

## • Замена «холодного» остекления балконов/лоджий

Зачастую после заселения у собственников квартиры появляется желание использовать балкон (лоджию) в любой сезон. Первым шагом в подготовке балкона (лоджии) к круглогодичной эксплуатации является замена «холодного» витражного остекления на «теплое». Важно помнить, что при замене необходимо учитывать требования регламента, разработанного для жилого комплекса, стилистика и цвет конструкций при этом должны соответствовать проектным решениям. Наши специалисты ознакомят вас с регламентом замены остекления и помогут на всех этапах - от проекта до реализации.

## • Согласование и установка системы кондиционирования

Современные системы кондиционирования обеспечивают комфортный микроклимат в вашей квартире. Мы поможем вам согласовать в Комитете по градостроительству и архитектуре и установить на фасадах здания следующие элементы: наружные блоки систем кондиционирования, вентиляционные воздухозаборные решетки, рольставни.

## • Входные и межкомнатные двери

С надёжной входной дверью ваш дом станет крепостью, а широкий выбор межкомнатных дверей позволит создать тот интерьер, о котором вы мечтаете. Качественная фурнитура и материалы, выполнение заказа в срок, подбор дверных полотен под ваши проёмы — установленные двери идеально впишутся в вашу квартиру.

## • Система «умный дом»

Система «умный дом» позволяет создать атмосферу комфорта и безопасности в квартире. С помощью умных устройств вы можете управлять освещением, микроклиматом, электропитанием, системами безопасности и домашней техникой.

## • IP-домофония

Будьте уверены в своей защищённости, установив в свою квартиру комплект IP-видеодомофонной системы, позволяющей: вести видеобщение с посетителем, просматривать подключенные IP-камеры, открывать двери подъезда, просматривать видео с вызывной панели, делать запись/фото посетителя, отвечать на звонок на видеодомофон с помощью мобильного телефона или планшета; использовать свой смартфон вместо брелоков и карт доступа.

## • Уборка квартиры

После проведения основных этапов ремонтных работ требуется тщательная генеральная уборка с обязательным обеспыливанием поверхностей. Использование профессионального оборудования позволяет в кратчайшие сроки подготовить вашу квартиру к расстановке мебели и техники и долгожданному переезду. А дове-

рив регулярную поддерживающую уборку в квартире специалистам по клинингу, вы освободите дополнительное время для себя и своих близких.

## • Переезд «под ключ»

Вы можете быть абсолютно уверены в безопасной транспортировке и сохранности вашего имущества. Наши партнёры помогут упаковать вещи и бытовую технику, разобрать/собрать мебель, поднять груз на этаж.

## • Риелторские услуги

Наши партнёры имеют 30-летний опыт работы на рынке недвижимости и предлагают вам услуги по сопровождению купли-продажи квартир на вторичном рынке, загородной и коммерческой недвижимости, аренде жилья и оценке недвижимости.

## • Страхование на выгодных условиях

Весь спектр страховых услуг: от страхования квартиры, домов и дач до медицинского и автострахования. Ежемесячное добровольное страхование квартиры можно подключить и оплатить в мобильном приложении «Мой Дом Эталон» — вы сами решаете, в какой период вам важно застраховать квартиру.



Мы работаем над расширением партнёрской программы и в будущем планируем увеличить список услуг для жителей. Будем рады получить от вас обратную связь по тем сервисам, которые могли бы быть вам полезны. Обращайтесь к управляющему жилым комплексом, мы постараемся реализовать ваши предложения.

Более подробно ознакомиться с действующими услугами и оформить заявку можно:

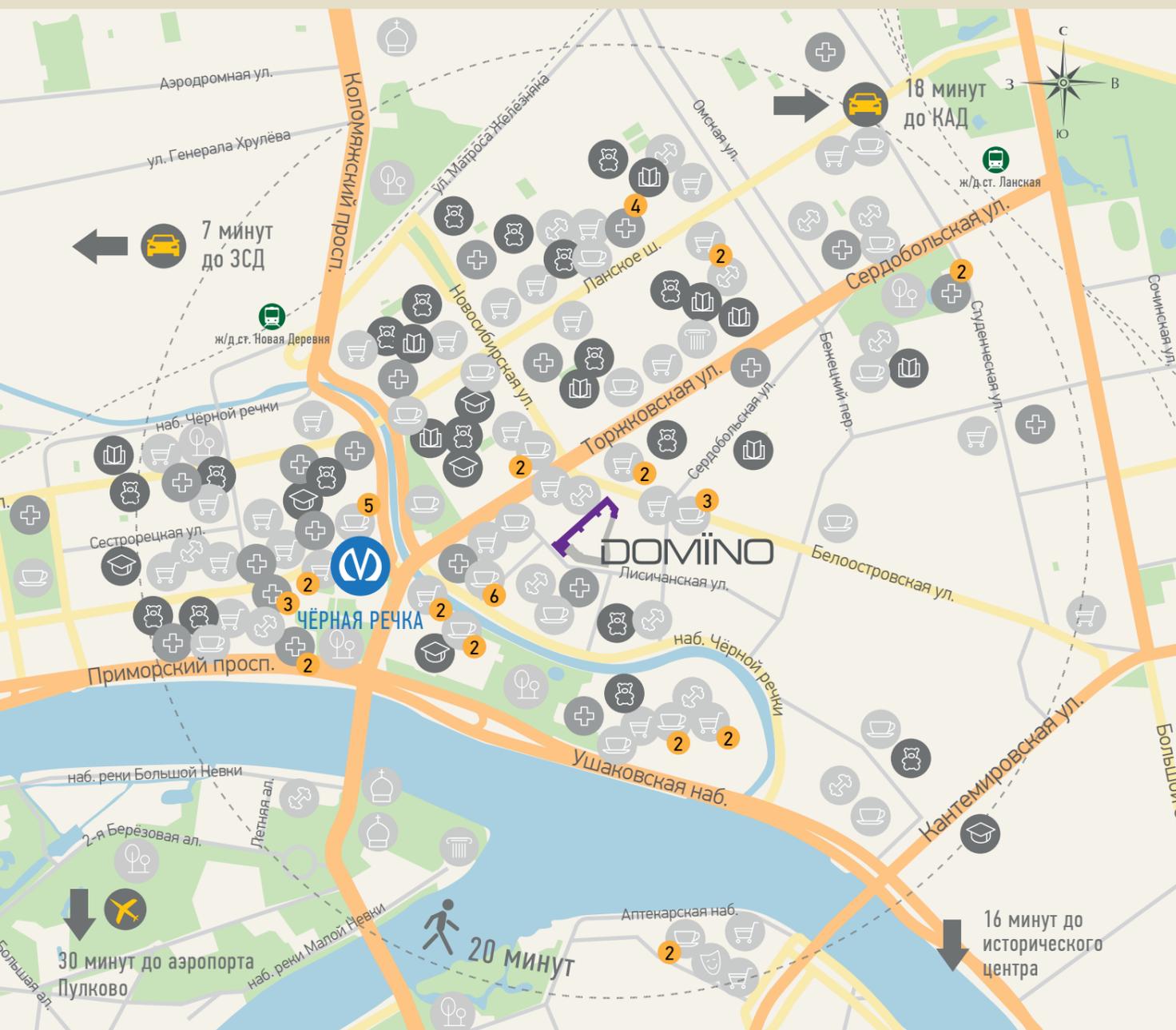
- на сайте [www.uksn.ru](http://www.uksn.ru)
- в мобильном приложении «Мой Дом Эталон»
- по телефонам единой диспетчерской службы 671-01-74 или 389-60-10
- у специалиста управляющей организации в центре заселения

- по телефону клиентского отдела 348-21-89 с 8:00 до 17:00 (перерыв 12:00-13:00) с пн по пт



# 02

## ПРИМОРСКИЙ РАЙОН



## МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Жилой комплекс Domino расположен в престижной части Приморского района — в шаговой доступности от ст. метро «Чёрная речка» (7 минут пешком) и в непосредственной близости от Каменного острова (13 минут пешком) и Петроградской стороны (5 минут на машине). Рядом находятся зелёные зоны для отдыха и прогулок: Строгановский парк (540 м),

Салтыковский сад (670 м), а также парки и дворцы Каменного острова. На автомобиле: 16 мин до исторического центра (Невский пр., пл. Восстания, Московский вокзал), 7 мин до ЗСД, 18 мин до КАД, 5 мин до Петроградской стороны, 30 мин до Пулковского, а также удобные выезды в курортные пригороды поблизости (Сестрорецк, Репино, Солнечное и т.д.).

### Условные обозначения:

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



# ИСТОРИЯ РАЙОНА

Участок на Белоостровской улице, 28 находится на периферии исторического ядра Санкт-Петербурга, на территории, по которой **в начале XX столетия** проходила граница столицы Российской империи. Формально земельный надел в ту пору относился к Новодеревенскому пригородному участку. В это время Новая Деревня широко была известна среди петербуржцев как место для отдыха и активного досуга.

В районе располагалось сразу несколько популярных ресторанов, например, «Самарканд» и «Вилла Родэ», увеселительных садов: «Аркадия», «Ливадия», «Кинь Грусть». Среди постоянных посетителей увеселительных заведений здесь был, например, поэт Александр Блок.

На правах полноценного городского района Новая Деревня была принята в состав Петрограда только **после Февральской революции** и проведённой Временным правительством административной реформы. Незадолго до включения в состав города на границе с пролетарской Выборгской стороной в восточной части Новой Деревни, где и расположен интересующий нас участок, начали расти промышленные производства.

Самым ярким сохранившимся примером является здание на Белоостровской улице, 26, корпус 2, один из бывших корпусов медно-литейного завода Вегмана. Это предприятие производило медную арматуру для паровых машин и водопроводов, а **начиная с 1900-х годов** — железные шкивы, стальные отливки. Это была средних размеров фабрика, на которой к 1914 году трудилось около полутора сотен рабочих. Сейчас заводскую постройку занимает медицинский центр.



Также рядом на Белоостровской улице располагался Петроградский техно-химический завод «Якорь», продуктами которого были смазочные масла, мази, воски, зелёное мыло и жировые продукты.

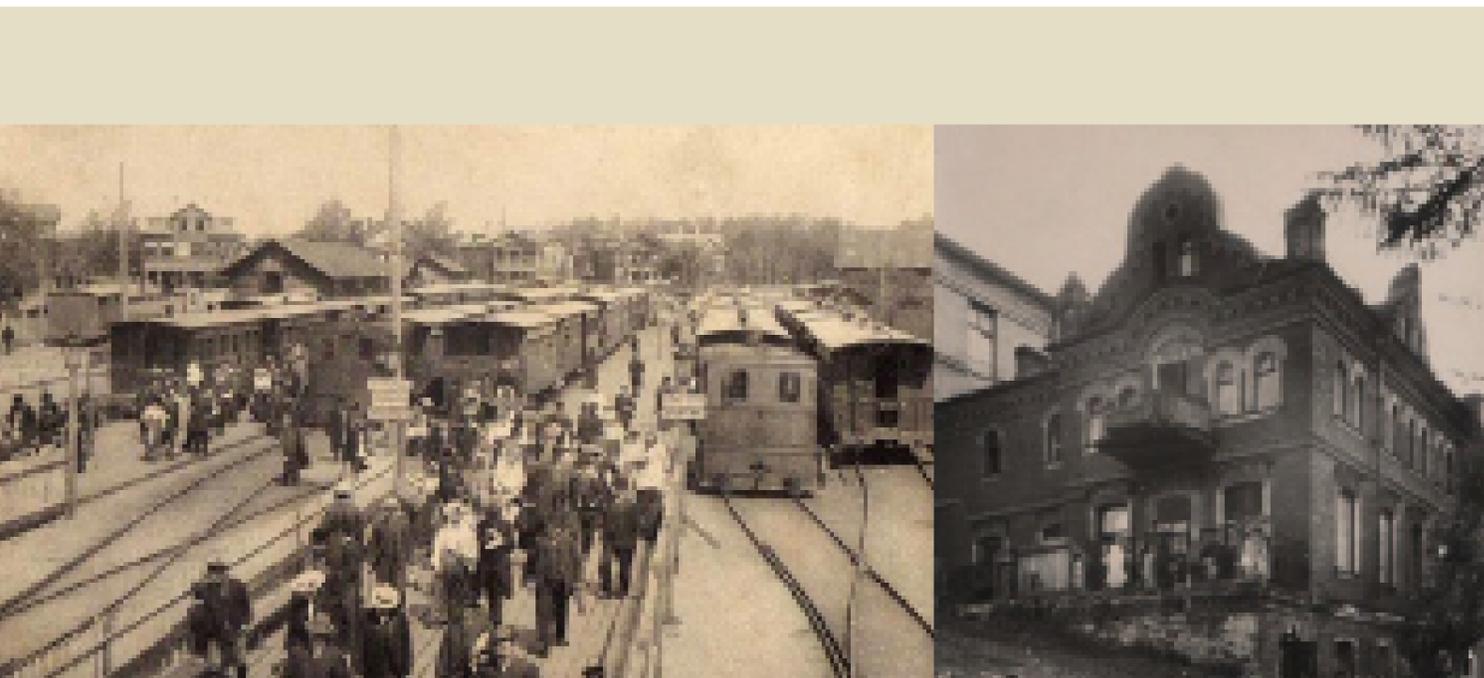
В целом современная улично-дорожная сеть в квартале сформировалась ещё **в середине XIX века**. Раньше других была проложена, собственно, Белоостровская улица, она существует как минимум **с 1830-х годов**. Соседние с участком Старобельская улица, улица Графова, Лисичанская улица также были проложены более столетия назад.

**В 1980-м году** на участке было возведено шестиэтажное здание конструкторского бюро Ленинградского завода технологического оснащения. Само предприятие располагалось южнее, на участке между Лисичанской улицей и набережной Чёрной речки. Оно было основано **в 1945 году** как Ленинградский государственный завод технологического оснащения Министерства радиопромышленности СССР и специализировалось на производстве изделий из литых пластмасс.

**С 1976 года** и КБ завода, и само производство вошло в состав ЛПО «Прогресс».

**В 1992 году** Ленинградское конструкторское бюро технологического оснащения было преобразовано в АООТ «Технологическое оснащение», а затем в одноимённое ОАО. Видами деятельности были заявлены создание научно-технической продукции в области прогрессивных материалов и конструкций, технологической оснастки, технологических процессов для её изготовления, специального технологического оборудования, систем автоматизированного проектирования технологической оснастки, автоматизированных систем управления.

«Технологическое оснащение» просуществовало **до 2014 года**, когда было принято решение о добровольной ликвидации предприятия. В последние годы фирма занималась преимущественно сдачей помещений по своему непосредственному адресу: на Белоостровской улице, 28.



# ПРАВИЛА СОБСТВЕННИКА

## Охрана и контроль безопасности

Для поддержания порядка в доме предусмотрена служба диспетчера, обеспечивающая круглосуточный контроль безопасности, включая мониторинг камер видеонаблюдения, помощь при разрешении конфликтных ситуаций.

## 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.

## Домофония, видеодомофон

В доме предусмотрен видеодомофон, делающий систему безопасности еще более совершенной. В каждой квартире предусмотрена возможность установки переговорного устройства домофона (аудиотрубка или пульт видео-связи), которое обеспечивает связь абонента с гостем.

## Круглосуточный диспетчерский пункт

Вся информация с камер видеонаблюдения, установленных на въездах во двор и паркинг, на придомовой территории, в подъездах и лифтах, выводится на экраны в круглосуточный диспетчерский пункт.

# 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.
- Самовольная перепланировка квартиры без соответствующих согласований.

# 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 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.
- Жители и гости 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) — неотопляемое 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, которые включаются в статью «Содержание и текущий ремонт общего имущества».

## 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.

## Перед ремонтом

Для обеспечения порядка и спокойствия в доме необходимо предоставить управляющему домом информационное письмо, в котором будет указано:

- название организации (предприятия, фирмы), производящей работы;
- контактные телефоны руководителя производством работ;
- сроки и место проведения работ (номер квартиры);
- Ф.И.О. рабочих.

Эти данные позволят эффективно взаимодействовать службе эксплуатации и организации, производящей ремонтные работы.

Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производит ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями) и санитарными приборами (унитазами). Сотрудники подрядных организаций, производящих ремонтные работы, обязаны находиться на территории дома в чистой одежде.

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

Во время производства ремонтных работ должен быть обеспечен доступ представителя управляющей организации в помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко/гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.



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

В рамках добрососедских отношений просим:

- проводить шумные работы (сверление, бурение, штробление, демонтаж стяжки, перегородок и т. п.) с 11:00 до 19:00 (в субботу – с 12:00 до 18:00);
- воздержаться от ремонтных работ в воскресенье и праздничные дни;
- прерывать шумные работы с 13:00 до 15:00 на время детского сна.

В зависимости от размеров груза возможны два варианта разгрузки и подъёма 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. Ни в коем случае не превышайте допустимую грузоподъёмность лифтов.
- 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.
- 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 стояках горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть подана самим домовладельцем или его представителем в диспетчерскую службу не менее чем за 48 часов до начала работ с описанием планируемых работ и схемами.
- Производить замену «холодного» остекления на «тёплое».
- Размещать наружные блоки системы кондиционирования, вентиляционные воздухозаборные решетки на фасадах здания.

# ПРАВИЛА СБОРА И ВЫВОЗА МУСОРА

Обычно в зданиях с мусоропроводом нередко неприятные запахи в коридоре, а в худшем случае могут появиться грызуны и насекомые. Здесь же мусоропровода нет, вместо него предусмотрены:

- мусоросборные камеры для бытового мусора;
- контейнерные открытые площадки.

## Правила пользования мусоросборными камерами:



- Крупногабаритный и строительный мусор не помещать в контейнер, осуществлять сбор и вывоз за свой счёт.



- Не допускать попадания в контейнер различных жидкостей, горящих или тлеющих предметов, которые могут спровоцировать возгорание, а также взрывоопасных веществ и опасных отходов.



- Производить заполнение контейнера не выше верхней кромки.



- Класть картонную тару в контейнер в разобранном виде.
- Утилизировать опасные отходы (батарейки, ртутные термометры, ртутьсодержащие лампы) в специальные контейнеры оранжевого цвета на территории жилого дома.



- В случае самостоятельного вывоза мусора согласовать с управляющей организацией время и место установки контейнера или парковки а/м под погрузку.
- Не помещать отходы, возникающие в процессе проживания в квартире или ремонтных работ в помещениях, в уличные урны.



# ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ АВТОСТОЯНКАМИ

Чтобы обеспечить высокий уровень комфорта, в ЖК «Domino» предусмотрены наземная пристроенная к парадной 1 парковка и подземная автостоянка перед парадными 1-5.

Паркинг оборудован системой контроля и управления доступом, включающей ворота на въезд и выезд с дистанционным управлением. Безопасность паркинга обеспечена системой пожарной сигнализации.

На автостоянке или паркинге предусматривается хранение легковых автомобилей.

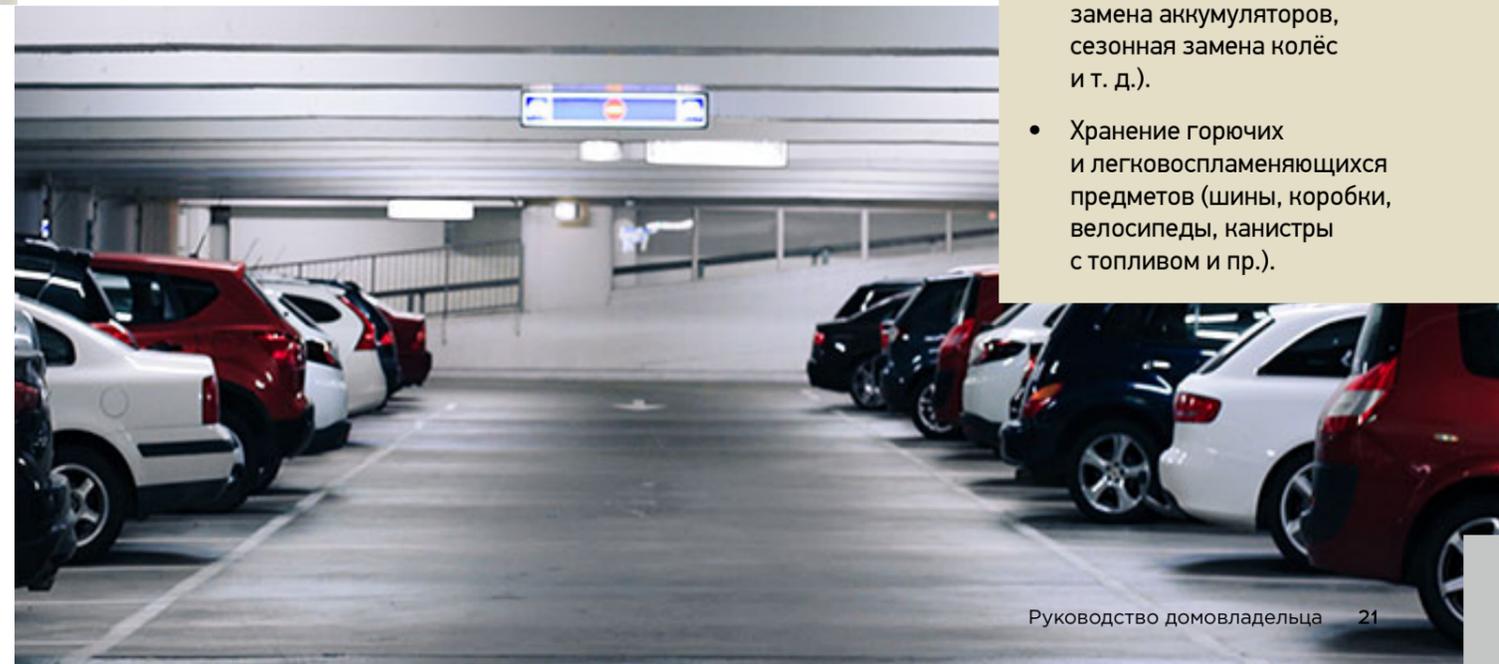
Въезд в подземную автостоянку разрешен легковому автотранспорту.

## 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.).



# ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ ПРИ ПОЖАРЕ



## Как уберечься от возгорания на кухне или балконе

- Не следует загромождать кухню и балкон ненужными вещами и хранить легковоспламеняющиеся вещества. Случайно залетевший на балкон окурков 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.

### 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.



### 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;
- 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

Система оповещения о пожаре имеет звуковые оповещатели, световые указатели, табло «ВЫХОД» и т. п.

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

В помещениях квартир, за исключением санузлов, установлены автономные пожарные извещатели, которые предназначены для обнаружения очагов возгорания в данном помещении, сопровождающихся появлением дыма. При срабатывании данного извещателя подаётся звуковой сигнал для немедленного реагирования.

Автономные извещатели собственник обслуживает самостоятельно, в том числе сам заменяет в них источник питания. Запрещается демонтаж пожарных извещателей в помещениях. В случае необходимости собственник помещения с привлечением специализированной организации осуществляет замену извещателя.

Для включения системы противодымной защиты предусмотрен ручной пожарный извещатель или кнопка дистанционного пуска, расположенные в коридорах на входе в лифтовой холл.

## 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 изнутри сгораемыми материалами и загромождение лоджий легковоспламеняемыми предметами.



# ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ДОМА

К общему имуществу в многоквартирном доме относятся: помещения, не являющиеся частями квартир, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, 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.

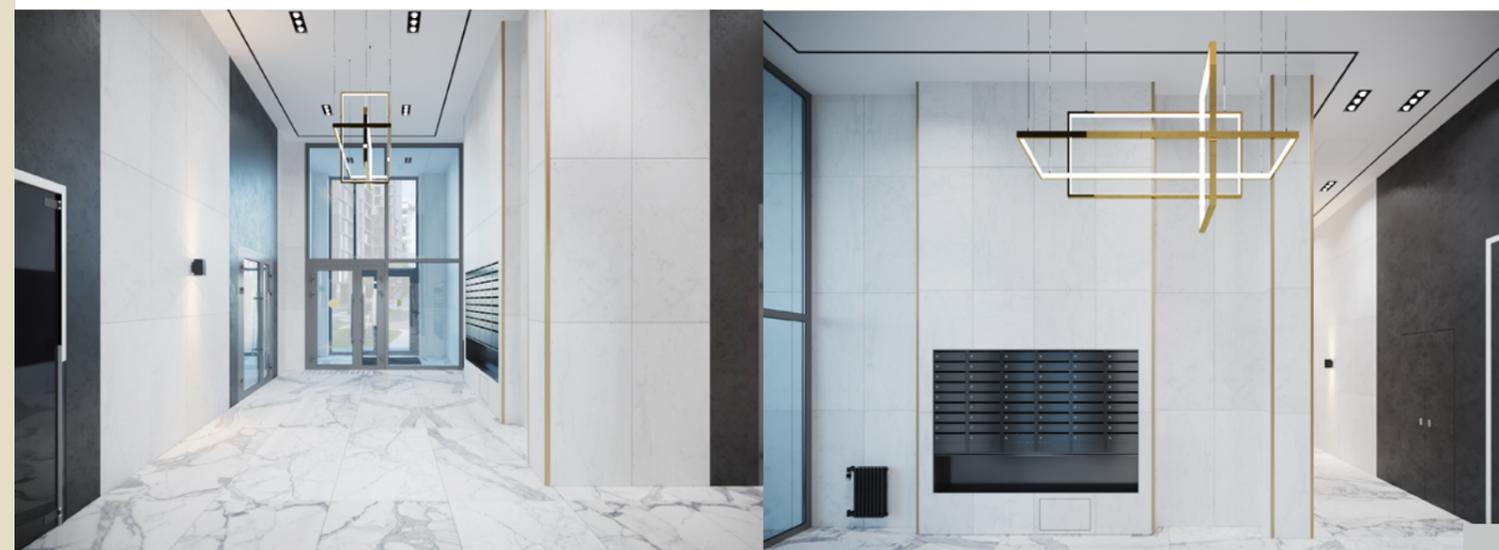
В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несёт ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном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

- 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 легкосъёмные 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 влечёт за собой разрушение и провалы тротуарной плитки.

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.



## Виды дополнительного оборудования:

- Наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции
- Антенны
- Видеокамеры наружного наблюдения
- Кабельные линии, пристенные электрощиты

## 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. Свежесезонный 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 счёт 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

- Собственник несёт бремя расходов по содержанию, ремонту принадлежащих ему помещений, а также общего имущества дома в соответствии со своей долей участия.
- Неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в расходах по содержанию принадлежащих ему помещений и в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в доме.
- Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится **ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем**, если иной срок не установлен договором управления.
- Плата вносится на расчётный счёт управляющей организации, указанный в квитанции.
- Оплата дополнительных услуг осуществляется в соответствии с решением общего собрания собственников или на основании договоров, заключённых с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.
- При нарушении собственником сроков оплаты коммунальных и других обязательных платежей,

иных сборов и взносов, установленных действующим законодательством и управляющей организацией, к нему могут быть приняты меры, предусмотренные действующим законодательством и настоящими правилами, в том числе могут быть предъявлены судебные иски в соответствии с законодательством Российской Федерации. Также, согласно ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Если в девяностодневный срок оплата не произведена, начиная с девяносто первого дня, следующего за днём наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.



# 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. В течение 7 (семи) дней с момента оповещения о факте аварийной ситуации застройщик собирает комиссию с участием представителей электро-снабжения, строительно-монтажных и подрядных организаций.
4. По результатам проведённой комиссии будут выявлены причины возникновения аварии, ответственные лица и необходимые мероприятия по устранению.
5. **Собственник или арендатор (в т. ч. нежилых помещений) пострадавшего помещения обязан предоставить доступ в квартиру 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 «Domino» являются неотъемлемой частью «Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства – квартиры» и устанавливают обязательные для индивидуально-неопределённого 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 изменения 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) перепланировки.
2. Подготовка проекта переустройства и (или) перепланировки помещения.
3. Затем переустройство и (или) перепланировка должны быть согласованы в межведомственной комиссии Приморского 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 приёмки завершённого переустройства и (или) перепланировки помещения заявитель предоставляет в МВК уведомление о завершении соответствующих работ.



Управляющая организация АО «Сервис-Недвижимость» предлагает вам свои услуги по подготовке проектной документации и проведению согласования переустройства, перепланировки вашей квартиры, а также выполнению строительных работ квалифицированным персоналом.

Для оформления заявки на получение консультации либо на оказание услуги звоните в единую круглосуточную диспетчерскую службу по телефонам: (812) 671-01-74 (812) 389-60-10 или в отдел сервисных услуг по телефону: (812) 348-21-89 с 8:00 до 17:00 с пн. по пт. (перерыв 12:00-13:00)

# 04 ТЕХНОЛОГИИ

- Окна и витражи
- Двери
- Балконы и лоджии
- Система кондиционирования
- Лифты
- Система водоснабжения
- Система канализации
- Система отопления
- Система вентиляции
- Телефон, телевидение, Интернет



## ОКНА И ВИТРАЖИ

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

Современные окна отличаются высокой плотностью всех соединений. В помещениях накапливается влага (особенно на кухне), которая выпадает на самых холодных участках наружных конструкций, то есть на стеклопакетах, в виде запотевания и конденсата.

Для исключения этого необходимо:

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

Оконные блоки оборудованы поворотным и поворотно-откидным устройствами с функцией проветривания.

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

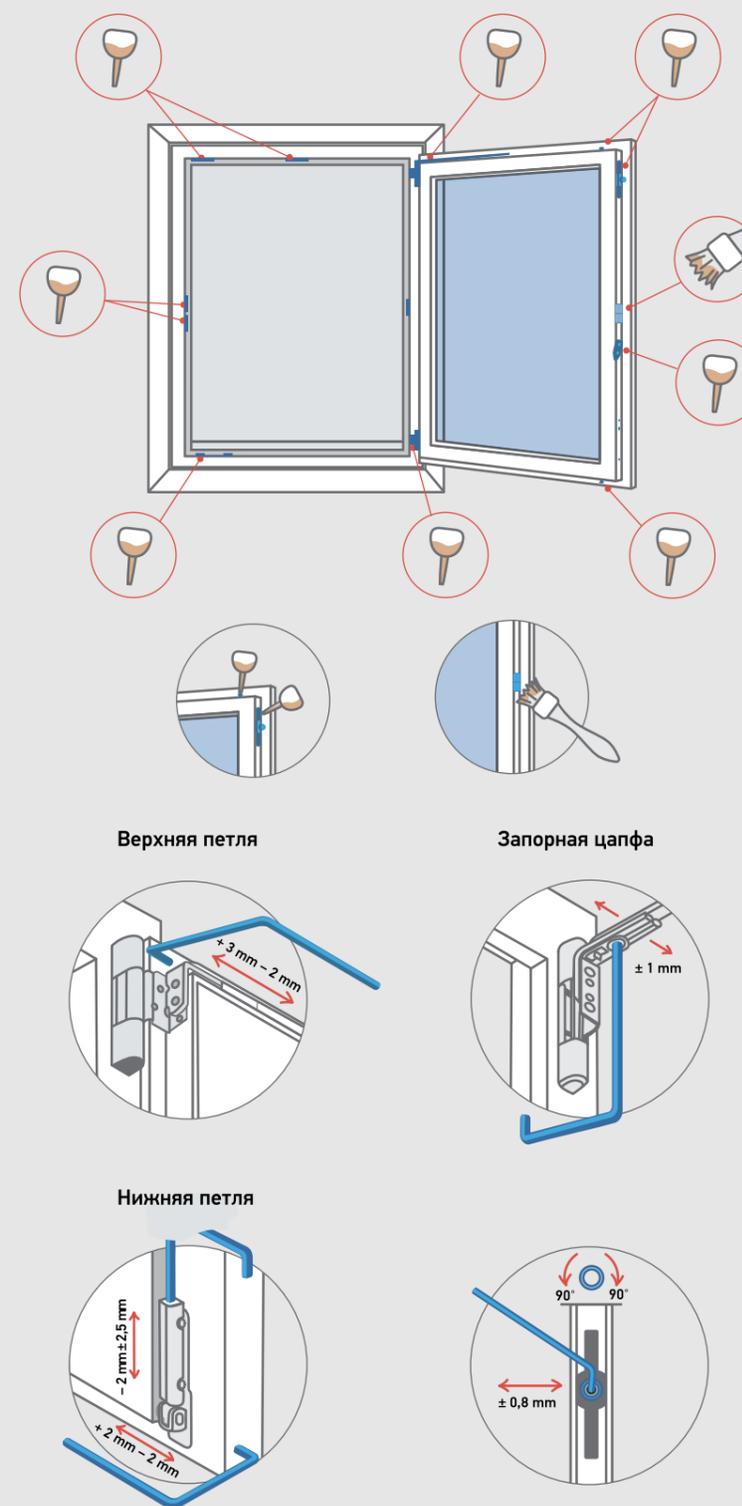
Современное окно — это сложная система различных взаимодействующих между собой элементов, которые в процессе эксплуатации требуют определённого ухода. Пыль, находящаяся в большом

количестве в атмосфере города, оседая на механизмах окон, оказывает негативное влияние на их работоспособность.

Если своевременно не чистить и не смазывать все движущиеся составные части фурнитуры, не ухаживать должным образом за резиновыми уплотнителями, окна могут потерять свои функциональные свойства уже через три месяца.

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

- Осуществлять проверку надёжности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтягивать крепёжные шурупы.
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену повреждённых и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должны проводиться специалистами).
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом (например, машинным), не содержащим кислот или смол.
- Очищать от грязи и протирать специальными средствами (можно касторовым маслом, силиконовой смазкой) резиновые уплотнители на створках окон (не менее двух раз в год).
- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластика, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот.
- Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку (типа «Пемолукс»), кислоту, щёлочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика.
- С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше нуля следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже нуля разрешён для постоянного использования только режим щелевого открывания и для кратковременного — режим сплошного открывания).
- В каждом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.
- Если оконная ручка разболталась, необходимо приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть её из вертикального положения в горизонтальное, затянуть винты и вернуть декоративную планку в исходное состояние. Ваша ручка снова зафиксирована.



## Внимание

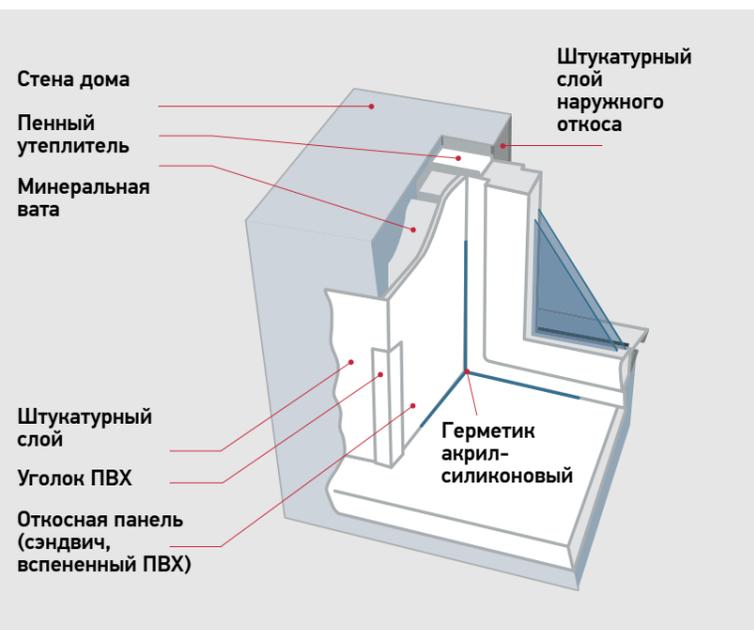
- Не допускается соприкосновение штор с подоконниками, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне.
- Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора и др. материалов.
- Не допускается чистка 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.

Для оформления заявки на получение консультации либо на оказание услуги замены «холодного» остекления на «теплое», звоните в единую круглосуточную диспетчерскую службу по телефонам: (812) 671-01-74, (812) 389-60-10 или по телефону клиентского отдела: (812) 348-21-89 с 8:00 до 17:00 (перерыв 12:00-13:00) с пн. по пт.

Обращаем ваше внимание, что проведение работ по замене остекления осуществляется только после получения технических условий от управляющей организации.

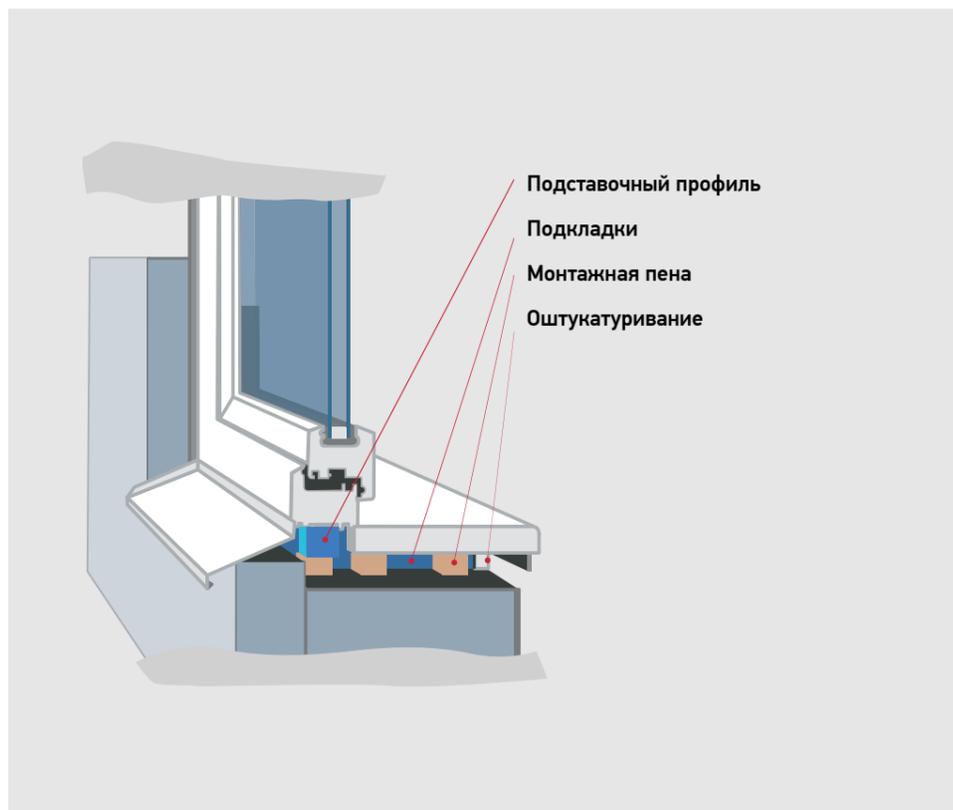
## Требования к отделочным работам по окнам (установка подоконников, откосов):

- Монтаж изделий и отделочные работы откосов выполнять специализированными строительными организациями в соответствии с действующими требованиями ГОСТ, СНиП и ТУ (варианты исполнения узлов примыкания приведены ниже).



- 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.

- Установка подоконников должна выполняться в соответствии с рекомендуемым узлом нижнего примыкания. При установке подоконных досок угол наклона подоконной доски в сторону помещения рекомендуется не менее 3°.
- Эксплуатационные характеристики конструкций узлов примыкания (сопротивление теплопередаче, звукоизоляция) должны соответствовать требованиям действующих ГОСТ, СНиП, ТУ.



## ДВЕРИ

### Рекомендации по эксплуатации 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.



Входные двери металлические.

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 30 - 60%.

## БАЛКОНЫ И ЛОДЖИИ

В квартирах установлена рамная металлическая алюминиевая конструкция остекления лоджии с заполнением проёмов светопрозрачным одинарным стеклом. Витражное остекление лоджий создаёт единое архитектурное решение фасада здания и обеспечивает защиту от ветровых нагрузок. 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.

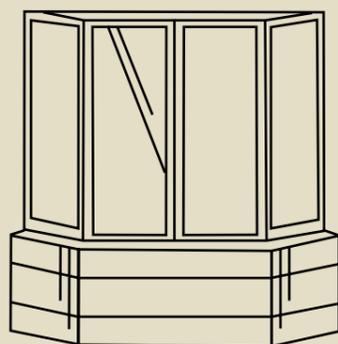
- Для сохранения яркости цвета наружных поверхностей рекомендуется мыть металлические конструкции нейтральными моющими средствами.
- При замене «холодного» остекления на «тёплое» необходимо обратиться в управляющую организацию для получения технических условий и согласования проекта замены остекления.

## Особенности эксплуатации лоджий и балконов

- Необходимо обеспечить беспрепятственное функционирование водоотводящих каналов и отверстий, в том числе водостоков.
- 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.
- Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается только при наличии соответствующих согласований.
- 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.

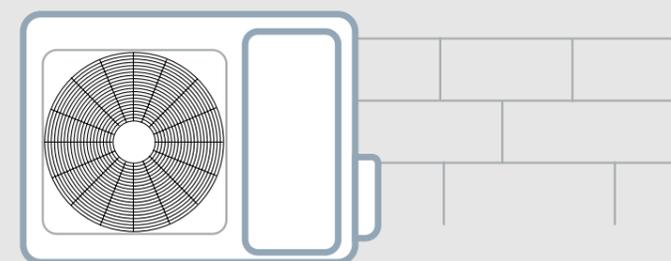


# СИСТЕМА КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ

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

При монтаже сплит- и мультисплит-систем кондиционирования необходимо устанавливать их наружные блоки строго в соответствии с «листом согласования», который выдает Комитет по градостроительству и архитектуре (КГА).

После получения «листа согласования» необходимо обратиться в клиентский отдел управляющей организации (тел. 348-21-89) для получения технических условий на размещение системы кондиционирования.



## 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.

## 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.

Для получения консультации о возможных местах размещения наружных блоков систем кондиционирования, а также для заказа услуги согласования наружных блоков или отверстий приточной вентиляции с КГА можно обратиться в управляющую организацию АО «Сервис-Недвижимость» по телефону: (812) 671-01-74 и (812) 389-60-10 или в клиентский отдел по телефону: (812) 348-21-89 с 8:00 до 17:00 (перерыв 12:00-13:00) с пн по пт

# ЛИФТЫ

Дом оборудован лифтами OTIS. Лифты соответствуют требованиям технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов». 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. Помните: самостоятельный выход из кабины может привести к несчастному случаю. В течение 30 минут прибудет механик аварийной службы и освободит вас из застрявшего лифта.

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.

## 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.



# СИСТЕМА ВОДОСНАБЖЕНИЯ

Обеспечение горячей водой осуществляется от индивидуального теплового пункта.

На подводках в каждое помещение после запорной арматуры и фильтров установлены счётчики расхода холодной и горячей воды. В каждом помещении в санузле установлен отдельный кран для подключения комплекта первичного пожаротушения.

Паркинги оборудованы противопожарным водопроводом. Пожарные краны, присоединённые к стоякам, находятся в пожарных шкафах. Рядом с ними расположена кнопка, при нажатии на которую во время пожара включаются пожарные насосы, находящиеся в техническом подполье.

Сети канализации располагаются в вентблоках с инженерными коммуникациями.

Прочистка канализационной сети в случае засора производится через ревизии. В квартире стиральную машину можно подсоединить к канализационной системе через пластмассовый прямой сифон с носиком для слива.

## Рекомендации по эксплуатации:

- Не допускать поломок установленных в помещении санитарных приборов и арматуры.
- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок.
- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин.
- Для чистки ванны достаточно применять мягкую ткань или губку, смоченную раствором синтетического моющего средства или обычным мылом.
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой.



**Ответственность управляющей организации распространяется на общедомовое имущество, в том числе на стояки горячей и холодной воды, а также стояк обратного трубопровода до первых фланцев отсекающих кранов. К общедомовому имуществу относятся:**

- стояки холодной воды (стояк ХВС);
- стояки горячей воды (стояк ГВС);
- обратный стояк ГВС.

- 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 произ-

водить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание не реже двух раз в год. 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.
- Использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети.

## Эксплуатация индивиду-альных приборов учёта коммунальных ресурсов

Учёт объёма коммунальных ресурсов (отопление, электроэнергия, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение) осуществляется с использованием индивидуальных приборов учёта.

Оснащение жилого/нежилого помещения приборами учёта, ввод в эксплуатацию, надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственниками.

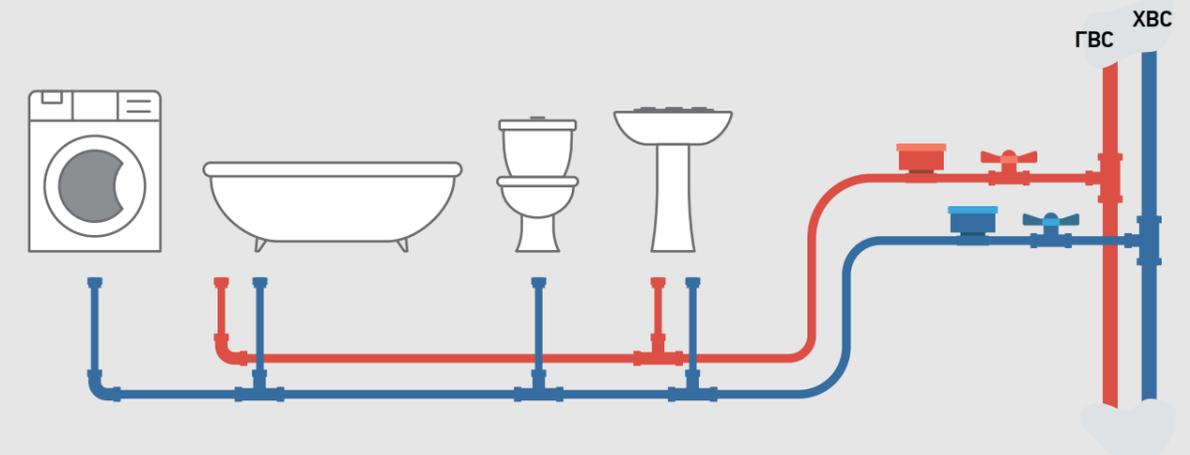
Собственник обязан предоставить доступ обслуживающей организации в нежилое помещение для сверки «нулевых» показаний приборов учёта.

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.

## Разводка воды в квартире

В доме выполнена стояковая схема разводки трубопроводов ГВС и ХВС. Стояковая система подразумевает наличие общей магистрали

для большого количества пользователей. От такой центральной трубы делается разводка также с помощью тройников.



### Преимущества такой системы:

- Идеальное решение для применения в обычной квартире, которая имеет один санузел и небольшое количество бытовых приборов, работающих на основе водоснабжения.
- Экономия для потребителей в сравнении с коллекторной схемой: значительная экономия труб, простота и лёгкость проекта, сокращение затрат на прокладку водопровода.

ХВС — стояк холодной воды  
ГВС — стояк горячей воды

## Установка обратного клапана при монтаже бойлера, гигиенического душа

Для того чтобы не столкнуться с таким явлением, как подмес воды (когда из крана горячей воды течёт холодная), рекомендуем устанавливать обратный клапан при монтаже бойлера, гигиенического душа и другого сантехнического оборудования. Обычно подмес происходит во всех квартирах по стояку, а его источник (причина) — в одной из квартир этого же стояка.

### Причины:

- Неправильное использование гигиенического душа или его неисправность — в данном случае подмес будет происходить до тех пор, пока не будет закрыт кран на гигиеническом душе.

- Неверное подключение стиральной или посудомоечной машины к воде.
- Неисправность смесителя, где вода может смешиваться через каверны в теле смесителя.
- Неправильное подключение или эксплуатация бойлера.
- Неверное подключение душевой кабины.

С помощью обратного клапана вы избежите заполнения через ваш бойлер/гигиенический душ/иное установленное оборудование труб холодного водоснабжения горячей водой, имеющей технологически более высокое давление.

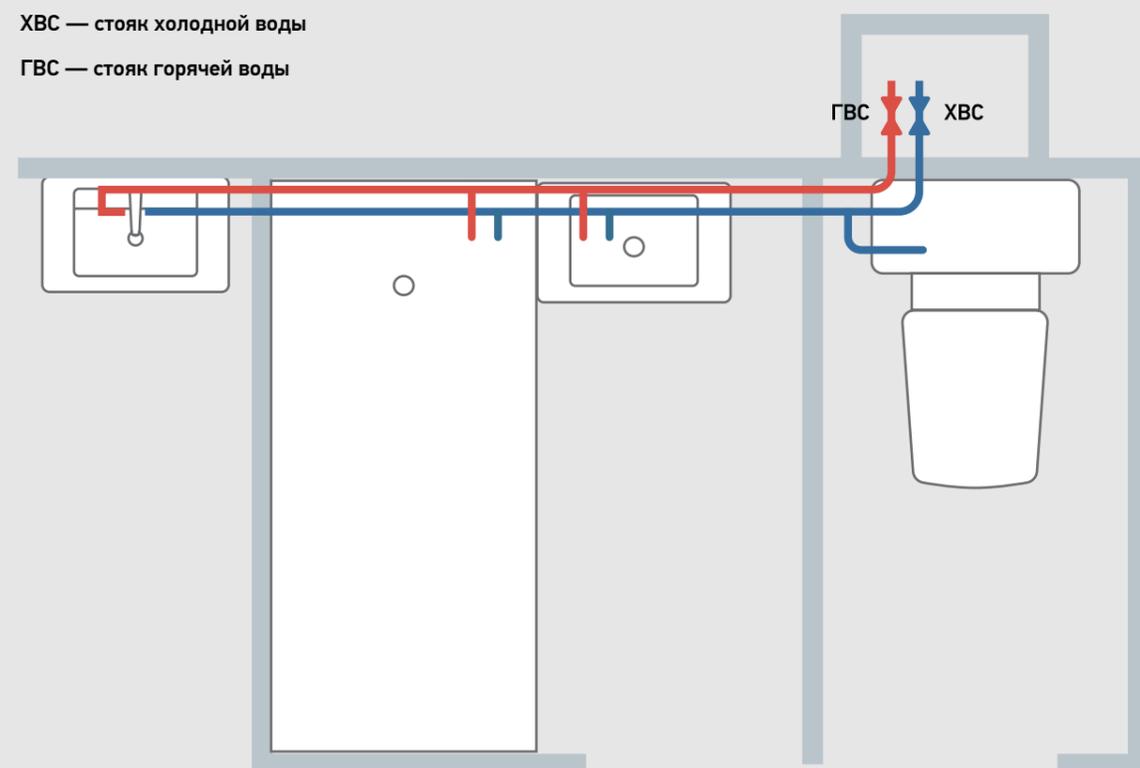
## Типовая схема разводки воды в квартире

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

Приборы учёта холодной и горячей воды, а также косые фильтры являются устройствами, обязательными для установки. Порядок установки квартирных счётчиков ГВС-ХВС регламентирован соответствующими законодательными актами. Также рекомендуется установить обратный клапан на трубу холодной воды. Он устраняет возможность обратного тока холодной воды, а следовательно,

и возможность подмеса к ней горячей воды в случае соединения горячей трубы водопровода с холодной внутри квартиры. Давление горячей воды в доме часто превышает давление холодной. Соответственно, горячая вода при соединении с холодной начинает выжимать её из трубопровода. При этом из кранов холодной воды пойдёт горячая сначала в квартире, затем на всём стояке, а через некоторое время и во всём подъезде.

Подобная неприятность часто происходит с «однорукими» смесителями, у которых температура и напор воды регулируются одним рычагом. При закрытом изливе и повернутой в сторону ручки возможно соединение горячей и холодной воды напрямую. Такого эффекта «пережима» (подмеса) можно избежать установкой обратного клапана.



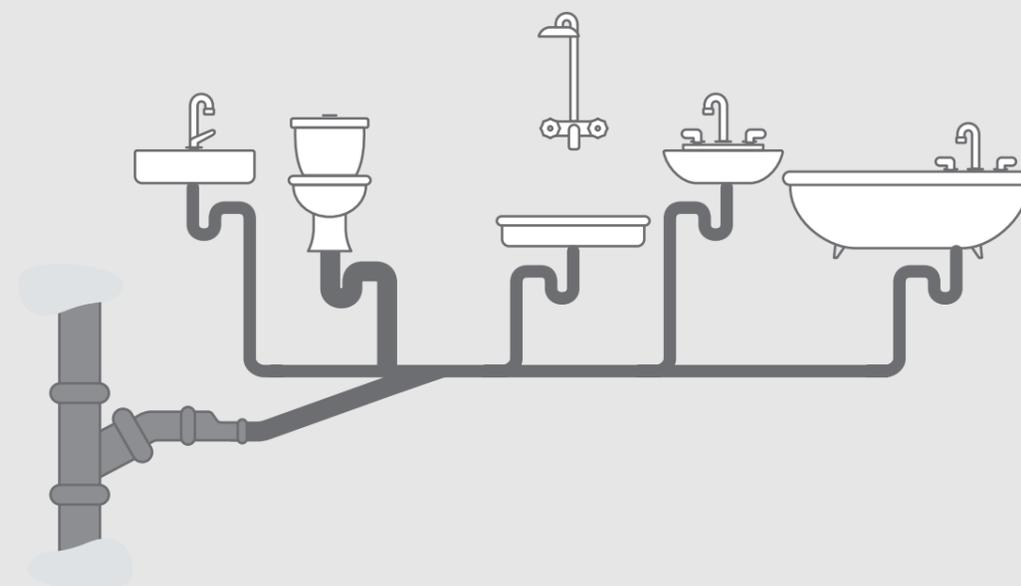
## СИСТЕМА КАНАЛИЗАЦИИ

Схема канализации в квартире представляет собой безнапорную самотечную систему, в которой стоки перемещаются по направлению к стояку благодаря наклону труб.

Канализационные трубы прокладывают с равномерным уклоном, что способствует бесперебойному течению стоков. При нарушении заданного угла наклона труб в местах

изгибов могут образовываться засоры. Оптимальный уклон труб диаметром 40–50 мм составляет 3%, то есть 3 см на каждый метр канализационной трубы, 85–100 мм — 2%.

Только при таких параметрах уклона наиболее полно проявляется эффект самоочистки труб. Он заключается в сочетании определённой скорости движения стоков и необходимой степени



заполнения труб, при которых отходы вымываются, не застаиваясь. При увеличении угла наклона скорость движения стоков увеличится, а наполняемость уменьшится, снижение угла вызовет обратный эффект. В обоих случаях процесс самоочистки ухудшится.

При прокладке канализационной сети лучше избегать поворотов под прямым углом. Целесообразно использовать вместо одного углового фитинга на 90

градусов два по 45 градусов, это:

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

При проектировании и монтаже монолитных душевых поддонов с использованием трапов необходимо предусмотреть гидрозатвор высотой не менее 55 мм (в противном случае возможно возникновение неприятного канализационного запаха).

# СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ

Схема присоединения системы отопления жилого дома — однозонная, независимая, двухтрубная, с нижней разводкой теплоносителя под потолком подземного гаража, с поэтажной установкой коллектора поквартирного отопления. Теплоноситель от индивидуального теплового пункта до коллекторных узлов на этажах подается по вертикальным стоякам.

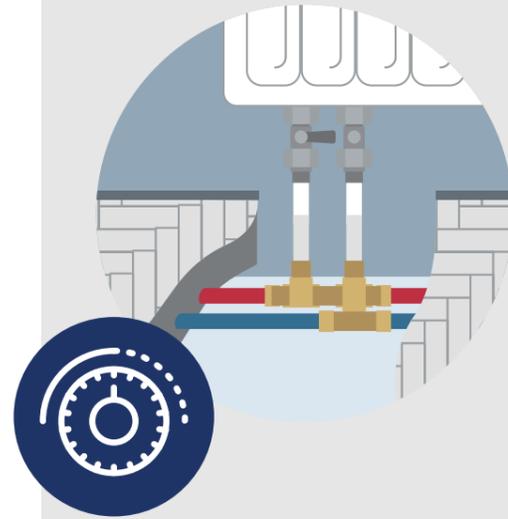
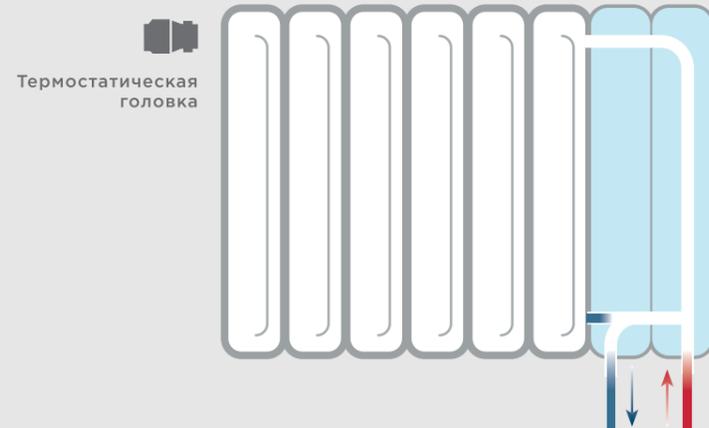
В коллекторных узлах установлены квартирные (индивидуальные) узлы учета потребляемой тепловой энергии (теплосчетчики). Каждая квартира является отдельным потребителем.

## Отопительные приборы

В квартирах установлены стальные панельные радиаторы с нижним подключением со встроенными термостатическими клапанами, а также установлен внутрипольный конвектор при витражном остеклении.

Сталь обладает низкой тепловой инерцией и высоким КПД, что позволяет снизить затраты на теплоэнергию. Выполненные из этого материала приборы быстро и равномерно отдают тепло в помещение, способны выдерживать большие нагрузки в системе.

Для обеспечения комфортной температуры, а также для энергосбережения предусмотрена возможность установки на радиаторы и внутрипольные конвекторы термостатических головок.



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

## Внимание

- Согласно ПТЭТЭ 9.3.22. В процессе эксплуатации систем отопления следует: очищать наружную поверхность нагревательных приборов от пыли и грязи не реже 1 раза в неделю.
- 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 воздухосборник, 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.

## Запрещается

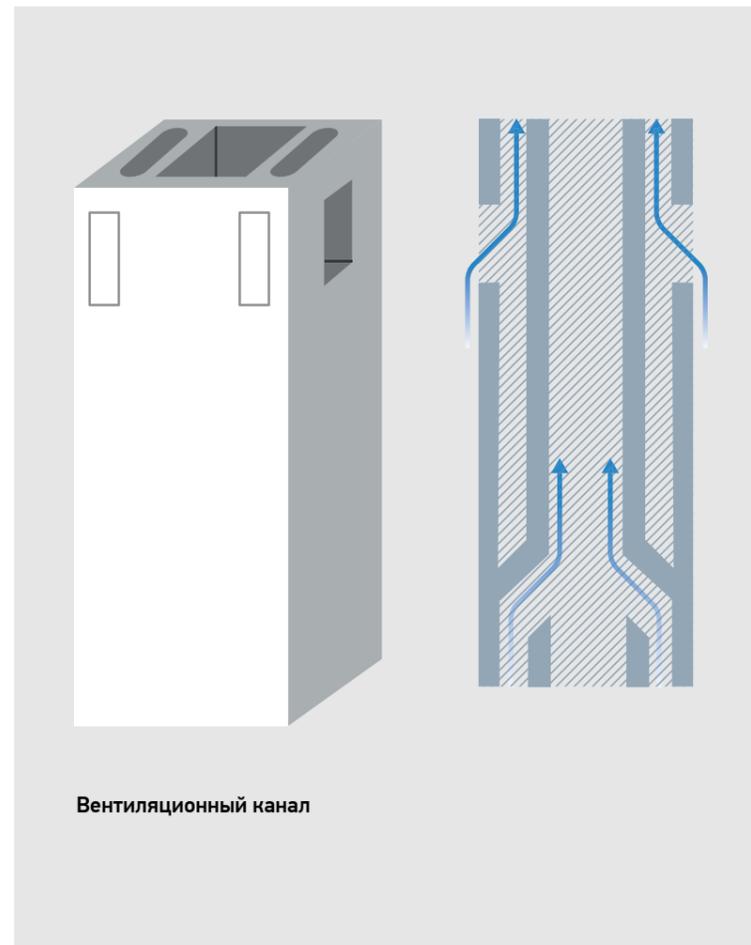
- Закрывать отопительный прибор, это препятствует нормальной конвекции тёплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций.
- Оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (например, вставать на них).
- Заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных 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 конвектора при перекрытии клапана с помощью термозлемента! Для этого используйте запорную арматуру на коллекторе.



# СИСТЕМА ВЕНТИЛЯЦИИ

В доме предусмотрена система общеобменной вентиляции смешанного типа: естественный приток и механическое удаление воздуха, работающая круглосуточно и круглогодично.

Приток свежего воздуха осуществляется путём поступления через форточки, регулируемые оконные створки, а также через специальные устройства (клапаны приточной вентиляции в верхней части окон Air-Box).



## Внимание

Допустимо и самостоятельное размещение дополнительных приборов приточной вентиляции (бризер или стеновой клапан КИВ).

Это регламентируется тем же законодательством, что и размещение сплит-систем кондиционирования, но это оборудование возможно устанавливать на любых фасадах — лицевых, дворовых, торцевых. Допустимый диаметр отверстий для стандартного согласования в КГА составляет 200 мм.

## Запрещается

- Заклеивать вытяжные вентиляционные решётки 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, штрабление или сквозной проход транзитными коммуникациями в процессе отделки квартиры).

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 и микропроветривания в окнах и максимально открытый режим клапана Air-Box), обеспечивайте температурно-влажностные параметры, указанные в таблице рекомендуемой влажности в помещениях.
- Особое внимание на температурно-влажностные режимы в помещениях необходимо обращать во время ведения «мокрых» процессов при выполнении отделочных работ, таких как: штукатурка поверхностей, выравнивание стен и пола, окраска поверхностей красками на водной основе.
- Для нормальной работы системы вентиляции помещения и поддержания в них допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы (периодически осуществлять залповое проветривание помещений), который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок и форточек. Приточные устройства (клапаны) должны быть открыты постоянно. Таким образом обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всём его объёме.
- При проведении ремонтных работ, для предотвращения попадания строительной пыли в воздухово-

ды, необходимо закрыть вентиляционные отверстия вытяжной вентиляции. Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из помещения, тем самым нарушается микроклимат в помещении, а в ряде случаев происходит опрокидывание

воздушного потока в одном из вентиляционных каналов.

- В санузлах необходимо предусмотреть подрезку нижней части дверных полотен на 2-3 см или установку вентиляционной решётки для обеспечения постоянного притока воздуха.

## Вентиляционный клапан Air-Vox

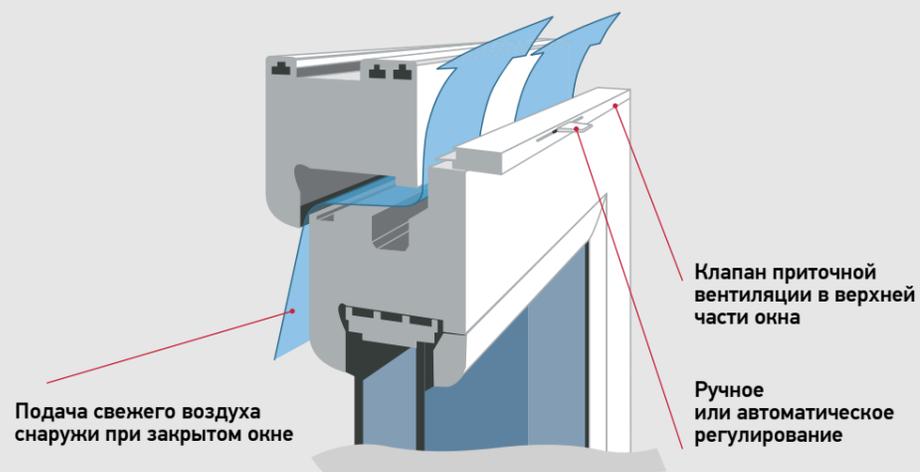
**Клапан Air-Vox** служит для приточной вентиляции помещений. Принцип действия — движение воздуха в результате разницы давлений между помещением и окружающей средой.

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.

У клапана Air-Vox нет функции «закрыто полностью», так как это противоречит нормативной документации.

В положении «0» они пропускают 5м<sup>3</sup> воздуха в помещении, обеспечивая минимальное необходимое поступление свежего воздуха в квартиру для поддержания оптимального соотношения содержания углекислого газа и уровня влажности.



### Преимущества

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

## ТЕЛЕФОН, ТЕЛЕВИДЕНИЕ, ИНТЕРНЕТ

В квартирах предусматривается по 2 радиорозетки.

На объекте предусмотрено магистральное оборудование для подключения жильцов к сети кабельного телевидения, телефонии и организации высокоскоростного доступа в Интернет. Подключение выполняется по заявкам.

### Системы доступа:

- Доступ жильцов в подъезды здания осуществляется по электронному идентификатору.
- Проезд легкового автотранспорта жильцов в подземные автостоянки ЖК «Domino» осуществляется по электронному идентификатору.
- Доступ посетителей в дом осуществляется через домофон путём связи с жильцом.



Для подключения услуг домашнего интернета и ТВ необходимо обратиться к оператору связи ПАО «МТС» по телефону 8 (800) 250-00-50 или на сайте [www.spb.mts.ru](http://www.spb.mts.ru)



Для получения услуги по подключению телефона, интернета необходимо обратиться к оператору связи eТелеком по телефону

+7 (812) 459-00-00  
или на сайте [www.etelecom.ru](http://www.etelecom.ru)

## Запрещается

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

# АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ ПРИМОРСКОГО РАЙОНА

Единая круглосуточная диспетчерская служба:	<b>671-01-74 389-60-10</b>
Вызов пожарной охраны и спасателей	<b>101</b>
Вызов полиции	<b>102</b>
Скорая медицинская помощь	<b>103</b>
При запахе газа звонить	<b>104</b>
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)	<b>112</b>
Телефоны дежурной части Службы спасения (круглосуточно)	<b>380-91-19 (многоканальный)</b>
Центр по приёму обращений граждан по вопросам качества услуг ЖКХ	<b>004</b>
«Водоканал» (аварийная служба)	<b>305-09-09 336-21-52</b>
Аварийная служба «Ленсвет» (уличное освещение)	<b>552-87-63</b>
Государственная жилищная инспекция СПб	Малоохтинский пр., д. 68 <b>576-07-33</b>
ГУП «ТЭК СПб»	<b>312-58-66 314-53-54</b>
Лифтовая аварийная служба	<b>703-10-20</b>
Центр обслуживания клиентов ПАО «ЛЕНЭНЕРГО»	<b>8-800-220-0-220</b>
Отдел образования администрации Приморского района Санкт-Петербурга	Школьная ул., д. 29 <b>417-42-00</b>

## АО «Сервис-Недвижимость»

### Экстренные телефоны

### Учреждения ЖКХ

### «Горячая линия» по вопросам приёма в образовательные учреждения Приморского района

Администрация Приморского района	ул. Савушкина., д. 83 <b>576-82-28</b>
Приморский районный суд города Санкт-Петербурга	ул. Савушкина., д. 83 <b>430-93-77</b>
Отдел ЗАГС Приморского района	Стародеревенская ул., д. 5 <b>430-94-67</b>
Прокуратура Приморского района	Омская ул., д. 5 <b>439-85-30</b>
УМВД РФ по Приморскому району	ул. Маршала Новикова., д. 4/3 <b>347-40-01</b>
Налоговая служба Приморского района	ул. Савушкина, д. 71, к. 1 <b>740-48-33</b>
Отдел управления Роспотребнадзора	ул. Большая Пушкарская, д. 18 <b>232-80-81</b>
Отдел социальной защиты населения Приморского района	ал. Котельникова., д. 2, лит. А <b>334-41-44</b>
Отделение Фонда социального страхования РФ	ул. Шаврова, д. 1 <b>8-800-100-00-01</b>
Управление Пенсионного фонда РФ в Приморском районе	ул. Шаврова, д. 1 <b>292-85-92</b>
Агентство занятости населения Приморского района	ул. Савушкина, д. 31 <b>345-35-86</b>
Центр социального обслуживания населения Приморского района	ул. Шаврова, д. 4 <b>409-74-64</b>

## Органы государственной власти, общественные организации

## Центры социального обслуживания



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



# ЭТАЛОН

Застройщик ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЭТАЛОН»

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)