

Правила проживания в жилом комплексе “Маленькая Франция”, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, 20-ая линия В.О., дом 5, строение 1

Содержание

1. Общие положения
2. Термины и определения
3. Правила доступа в комплекс
4. Общее имущество и места общего пользования
5. Помещения
6. Кладовые
7. Паркинг
8. Террасы
9. Клининг
10. Безопасность
11. Действия в случае пожара в жилом комплексе
12. Требование производства ремонтно-строительных работ
13. Время проведения ремонтно-строительных работ
14. Ответственность за несоблюдение правил
15. Основные нормативные документы

1. Общие положения

В соответствии с требованиями действующего законодательства, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»; закона РФ от 01.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей»; действующих технических регламентов, градостроительных регламентов, обязательных требований к процессу эксплуатации и выполнению ремонтных работ в рамках Жилого комплекса “Маленькая Франция”, осуществляемых самим Собственником или привлеченными им третьими лицами, Собственник обязуется принять к исполнению данные правила проживания в Жилом комплексе “Маленькая Франция”. Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества. После подписания Акта приема-передачи Помещения собственник несет ответственность за сохранность и правильную эксплуатацию Помещения и находящееся в ней оборудование. Данные Правила носят обязательный характер и являются неотъемлемой частью настоящего Договора по обслуживанию Помещений и общего имущества на основании действующих законных актов и регламентов РФ.

Соблюдение данных Правил позволит Собственнику безопасно и комфортно использовать Помещение и Жилой Комплекс сохраняя баланс благоприятных, безопасных, комфортных условий общежития в Жилом комплексе для большинства лиц (Собственников, Гостей, Пользователей Комплекса, Личного сервисного персонала, Сервисного персонала и т.п.), сохранять Общее имущество в Жилом комплексе, содействовать сохранению и поддержанию высокого уровня имиджа и репутации Жилого комплекса, минимизировать риски предъявления требований со стороны других Собственников и Пользователей.

2. Термины и определения

Правила – актуальная и действующая версия настоящих Правил проживания в жилом комплексе “Маленькая Франция”.

Собственник – лицо, владеющее на праве собственности Помещением в Жилом Комплексе, а равно лицо, которому жилое/нежилое помещение передано застройщиком в порядке, определенном законом об участии в долевом строительстве.

Пользователи – члены семей Собственников жилых помещений/нежилых, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным

основаниям.

Личный сервисный персонал – няни, гувернантки, учителя, репетиторы, фитнес-тренеры, личные водители, охранники (за исключением охраны с открытым ношением травматического или огнестрельного оружия). Это персонал, обеспечивающий постоянный сервис лично для Собственника, данная категория характеризуется регулярностью посещения и обычно Собственник заказывает им Постоянные пропуска или Временные пропуска с длительным сроком действия.

Сервисный персонал – категория, включающая в себя Курьеров, Подрядчиков Собственника.

Курьеры – службы доставки продуктов питания (Перекресток, Самокат, Яндекс Лавка, и тп.), готовой еды из ресторанов (Яндекс.Еда, Delivery club, тп.), документов, посылок и грузов (DHL, DPD, СДЭК, Яндекс Go, EMS, ПЭК, Деловые линии, Pony Express, Vohberry и тп.), маркетплейсов с доставкой одежды, техники и других товаров (Ozon, Wildberries, Бери, Goods, Lamoda, Юлмарт, Aliexpress и тп.), а также иные курьерские службы, службы доставок.

Подрядчик собственника – юридическое лицо или физическое лицо, привлеченное Собственником для проведения ремонтно-строительных работ, в этот же термин входят сотрудники (рабочий и инженерный персонал) Подрядных организаций.

Гость – личный гость, гостя или группа гостей Собственника: друзья, родственники, деловые партнеры, адвокаты, сотрудники компании Гостя и т.п. В эту категорию не входят люди из Личного сервисного персонала, Сервисного персонала, Курьеры, сотрудники Подрядных организаций.

Совет дома - постоянно функционирующее объединение Собственников, (1) состав которого определен общим собранием Собственников, (2) действующее на основании ст. 161.1 ЖК РФ и утвержденного общим собранием Собственников положением о Совете дома.

Управляющая организация – юридическое лицо, осуществляющее управление Жилым комплексом.

Администратор – сотрудник в униформе установленного образца, работающий в зоне Лобби. Обеспечивает идентификацию Гостей, Собственников, приветствует Гостей и Собственников, навигирует их, обеспечивает взаимодействие Собственников и Гостей со всеми службами Управляющей организации, оказывает необходимую помощь Собственникам и Гостям в соответствии с должностной инструкцией. Подробный перечень функций описан в соответствующем регламенте.

Организация, контролирующая безопасность в Комплексе – юридическое лицо, привлеченное Управляющей организацией для осуществления контрольно-пропускного режима в Комплексе. Основной задачей такой организации является контроль соблюдения установленных правил входа/выхода, вноса/выноса на территорию Комплекса материалов/оборудования включая, но не ограничиваясь материалами/оборудованием для проведения ремонтно-строительных работ (далее – «контрольно-пропускной режим»); участие в мероприятиях по эвакуации с территории Комплекса в случае Пожара или иных Чрезвычайных Ситуаций; обеспечение прибытия на место происшествия Группы Быстрого Реагирования для оказания необходимой помощи Собственнику или иным лицам, находящимся на территории Комплекса, а также отвечают за сохранность общего имущества.

Жилой комплекс – жилой дом с придомовой территорией и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 20-ая линия В.О., дом 5, строение 1.

Общее имущество в Комплексе – помещения в Жилом комплексе, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа маломобильных групп населения к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

МОП – места общего пользования, расположенные в границах Комплекса, используемые всеми Собственниками, их Гостями, Личным Сервисным персоналом: лифтовые холлы, входные группы, пожарные и эвакуационные коридоры, межквартирные тамбуры и холлы, пожарные лестницы.

Лобби – зона Комплекса, расположенная на 1-ом этаже, включает в себя Парадный вход, зону

администратора, зону ожидания собственников и гостей, коридоры и проходы к другим зонам.

Внутренний двор – территория Комплекса, расположенная во внутреннем дворе Комплекса, включающая в себя дорожки, фонтан, малые архитектурные формы, озеленение (деревья, кустарники, газон и т. п.).

Паркинг Комплекса – парковочное пространство Комплекса, включающее в себя подземную часть, включающую машино-места (собственность частных лиц), проезды подземной части Паркинга, парковочное оборудование.

Помещение – жилое или нежилое помещение, находящееся во владении, пользовании и распоряжении Собственника.

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)) – п.2 ст. 15 ЖК РФ и расположенное в Строении.

Нежилое помещение – помещение Строения Жилого комплекса, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

РСР - Ремонтно-строительные работы

Исполнительная документация – комплект рабочих чертежей с подписями о соответствии выполненных в натуре работ или о внесенных в них по согласованию с проектировщиком изменениях, сделанных лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ (СНиП 3.01.04-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения»).

Переустройство – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт Помещения. Проведение в одном или нескольких взаимосвязанных помещениях дома мероприятий и работ по отделке, ремонту и доведению их до полной готовности, изменению расположения частей, размеров, состава, функционального назначения, устройству (заделке) и заполнению проемов в стенах, перекрытиях и перегородках, монтажу, переносу, изменению рабочих характеристик инженерного оборудования, сетей и систем.

Перепланировка – изменение конфигурации Помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт Помещения.

Мобильное приложение – инструмент коммуникации Собственников с Управляющей организацией, компаниями-поставщиками дополнительных услуг.

ГВС/ХВС – горячее и холодное водоснабжение.

ИПУ – индивидуальный прибор учета.

ТУ- технические условия

3. Правила доступа в Комплекс

1. Доступ для Гости

Для доступа Гостя в Жилой комплекс нужно заказать Пропуск через Мобильное приложение или Администратора.

На калитках при входе на территорию и парадные Жилого комплекса расположены вызывные панели для связи с квартирами Собственников и Диспетчерском. Для доступа в Жилой комплекс Гости осуществляют вызов в квартиру Собственника или Диспетчеру.

2. Разгрузка – погрузка

1. О доставке строительных материалов, мебели или иных габаритных вещей Собственнику помещения или его представителю необходимо сообщить через Мобильное приложение или Администратора.

2. Доставка строительных материалов осуществляется через паркинг на грузовых тележках. Для транспортировки материалов Управляющая компания предоставляет тележки. При погрузке необходимо соотносить вес материалов и грузоподъемность тележки и лифта. Получить тележки можно предварительно уведомив Управляющую компанию о планируемой доставке материалов (минимум за 1 день).

3. Погрузо-разгрузочные работы в паркинге не должны превышать 60 минут и загромождать проезды и парковочные места.

4. Разгрузка проводится строго на полиэтиленовую пленку.

5. Крупногабаритный груз, габариты которого в упаковке превышают размеры кабин и дверей лифтов, поднимается по лестнице под контролем сотрудника Управляющей компании. Материалы

стандартных размеров разрешено перевозить на лифте до соответствующего этажа, разместив на полиэтиленовую пленку.

6. Разгрузка-погрузка строительных материалов в помещения, расположенные на 1-ых этажах, осуществляется в порядке, согласованном с Управляющей организацией.

7. Машину с материалами должен встретить Собственник, представитель Собственника.

3. Личный сервисный персонал

1. Для личного Сервисного персонала, Собственник заказывает постоянный магнитный ключ с длительным сроком действия через Мобильное приложение аналогично заказу пропусков на членов семьи.

2. Личный сервисный персонал при визите в Жилой комплекс должен использовать чистую опрятную повседневную одежду (гувернантки, няни и т.п.) либо деловой костюм (водители, охранники и т.п.).

4. Врачи и сотрудники экстренных служб

1. Сотрудники экстренных служб города, врачи, пожарные, МЧС и т.п., находящиеся при исполнении своих должностных обязанностей (наличие униформы и служебного удостоверения), могут использовать кратчайший путь до цели своего прибытия в точку назначения.

2. Собственникам рекомендуется предупредить о сделанном вызове экстренных служб Администратора или оставить заявку в Мобильном приложении.

5. Курьеры

1. При необходимости личной встречи Курьера и Собственника, собственник предупреждает управляющую компанию через Мобильное приложение о допуске курьера в Лобби.

2. Если Заявки на пропуск нет, то сотрудник Сервисной зоны связывается с Собственником по номеру телефона, предоставленный Курьеру Собственником, заказавшим доставку, номер телефона дополнительно проверяется сотрудником Управляющей организации. После подтверждения Собственника сотрудник Сервисной зоны допускает Курьера в Лобби для ожидания.

4. Общее имущество и места общего пользования

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями Помещений и предназначенные для обслуживания более одного Помещения в данном доме, в том числе:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме,

- оборудование (технические этажи), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения,

2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме - коллективно.

3. Собственник помещения в Жилом комплексе не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение;

- размещать, в том числе временно, в местах общего пользования сервисный персонал;

- хранить и загромождать пути эвакуации, МОПы, изменять внешний вид МОПов;

- производить перепланировки без соответствующего разрешения и менять внешний вид общедомового имущества, МОПов;

- изменять дизайн МОПов, в том числе размещать элементы декора (включая, но не ограничиваясь, картины, панно, мебель), элементы благоустройства, и т.п., не согласованные на общем собрании собственников.

- нарушать закон о тишине;

- нарушать общественный порядок;
 - курить вне специально отведенных мест;
 - мусорить;
 - распивать спиртные напитки в МОПах (на МОПы распространяется действие ФЗ 171 “О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции”);
 - разжигать костры/разводить открытый огонь;
 - изменять внешний вид фасадов и конструкций здания и сооружений Жилого комплекса;
 - размещать любые информационные носители в окнах, на фасадах, в МОПах Жилого Комплекса.
4. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, также определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в каждом доме.
5. Собственники Жилых и Нежилых помещений в многоквартирном доме, граждане, проживающие совместно с собственником в принадлежащем ему Жилом помещении, несут установленную законодательством ответственность за порчу, уничтожение Общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, материальную, гражданско-правовую, уголовную.
6. В местах общего пользования не допускается содержание/выгул животных. Не допускается содержание, разведение, выгул и кормление в жилых и нежилых помещениях домашнего скота, птицы, пчел, пресмыкающихся или животных дикой фауны в любых количествах. Все животные, находящиеся на территории Жилого комплекса, должны быть привиты и чипированы в установленном законодательством РФ порядке.

4.1 Внутренний двор

1. Для Собственников и гостей, на внутренней территории жилого комплекса оборудованы дворы с благоустройством в виде насаждений деревьев, цветов и травяного покрытия. Также внутренние дворы имеют вымощенные дорожки и места отдыха, оборудованы фонтаном и освещением, а также обустроены детскими площадками. Данная территория также относится к Общему имуществу Комплекса. Внутренние дворы по согласованию с Управляющей Организацией могут использоваться для проведения общих мероприятий, проводимых для Жилого комплекса, включая, но не ограничиваясь, детские праздники, мероприятия сообществ Собственников и т.п.
2. Выгул домашних животных во внутренних дворах не допускается. На всей территории Жилого комплекса животных следует держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ними. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках и на строгом, коротком поводке. Владельцами должно быть обеспечено исключение возможности свободного, неконтролируемого передвижения животного в лифтах и местах общего пользования, во дворах домов, на детских и спортивных площадках.
3. На территории Внутренних дворов запрещается:
- выгул домашних животных;
 - выбрасывать мусор вне урны;
 - каким-либо способом портить общее имущество и материальные ценности (светильники, скамейки, ограждения и покрытие дорожек, малые архитектурные формы);
 - самовольно производить любые земляные работы, а также самостоятельно вырубать кусты и деревья, срезать цветы или производить действия, вызывающие нарушение травяного покрова газонов, находящихся на территории парка;
 - ходить по газонам, срывать цветы, перемещать элементы благоустройства;
 - распитие спиртных напитков
 - употребление наркотических средств в любом виде, психотропных веществ и их аналогов в любом виде, нахождение в состоянии алкогольного или наркотического опьянения, запрещается курение вне специально отведенных мест. На территории внутренних дворов распространяется действие Федерального закона №171-ФЗ “О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции”;
 - не допускается нахождение домашних животных на детских площадках и иных местах территории Жилого комплекса, кроме мест упомянутых выше, для перемещения к/из места выгула.
 - нарушать закон о тишине;
 - разжигать костры/открытый огонь;
 - нарушать общественный порядок;

- размещать любые конструкции, включая временные;
- вносить изменения в дизайн и внешний вид ~~на~~ Внутреннего двора и элементов благоустройства
- на территории (чаши) фонтана запрещено находиться детям без сопровождения взрослых
- запрещено зажимание водных струй фонтана
- запрещено купаться и пить воду из фонтана
- запрещено разбрасывание мусора в чашу фонтана и на прилегающей территории

4.2 Лобби

1. Зона Лобби предназначена для прохода Собственников и их Гостей, а также ожидания Собственников и Гостей. В зоне Лобби располагается стойка администратора и зона ожидания. Лобби оборудован туалетной комнатой для Собственников и их Гостей. Встречает Собственников и Гостей Администратор. Администратор верифицирует Гостей для дальнейшего прохождения во Внутренний двор, либо на этажи, либо для ожидания Гостей в зоне Лобби.

2. Лобби относится к Общему имуществу Строения и вносить какие-либо изменения в конструктив, оснащение, дизайн Лобби и прилегающих объектов запрещается.

3. В Лобби запрещается проводить выставки, собрания и т.п. мероприятия без согласования с Управляющей организацией.

4.3 Этажные холлы и лестничные пролеты

1. Зона этажных холлов сопрягается с технической частью этажа и пожарными лестницами.

2. В зоне Этажного холла и технической части этажа запрещается складирование строительных материалов, мусора и прочих предметов, загромождающих проходы и нарушающих чистоту. Запрещается каким-либо образом вносить изменения в конструктив технической и визуальной частей общих зон пользования и Общего имущества, включая внешний фасад входных дверей в Помещения, таблички с нумерацией Помещений и пр.

4.4 Зоны курения

Курение на территории жилого комплекса, включая МОПы (лестницы, холлы, коридоры, Лобби, проезды Паркинга Жилого комплекса и т.д.) запрещено за исключением специально выделенного и оборудованного места на открытом воздухе с наличием пепельницы и таблички «Место для курения», если данное место утверждено на общем собрании собственников.

4.5 Зоны маломобильных групп населения (МГН)

Жилой комплекс оборудован пожаробезопасными зонами для МГН на каждом этаже Комплекса. Это тамбуры, где граждане защищены от действия огня, или место, в котором нет опасных факторов возгорания либо они допустимых значений. Зоны МГН оборудованы противодымной вентиляцией, имеют средство связи с диспетчерской службой. Безопасные зоны в общественных зданиях проектируются с учетом необходимых норм, установленных законодательством РФ.

Во время пожара ожидать службу спасения необходимо в тамбуре зоны МГН.

5. Помещения

5.1. Ремонтно-строительные работы

5.1.1. Понятие ремонтно-строительных работ.

К ремонтно-строительным работам относятся работы по Переустройству и Перепланировке Помещений, косметическому, текущему и капитальному ремонту помещений. Переустройство и (или) Перепланировка Помещения проводятся с соблюдением требований законодательства РФ на основании Решения органа, осуществляющего согласование.

Организация ремонтно-строительных работ производится с учетом положений:

- Жилищного Кодекса РФ;
- Гражданского Кодекса РФ;
- Кодекса РФ об административных правонарушениях;

- Постановление Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

При изменении действующего законодательства, регулирующего вопросы оформления Перепланировок, Переоборудования или реконструкции помещения Собственник обязуется соблюдать все требования действующего законодательства, при этом он не освобождается от ответственности за проведение незаконной Перепланировки/Переоборудования помещения по причине изменения в законодательстве или незнания действующего законодательства.

5.1.2 Общая информация и предварительные мероприятия.

При проведении Ремонтно-строительных работ необходимо руководствоваться настоящими Правилами. Перед началом Ремонтно-строительных работ в Управляющую компанию Собственнику помещения необходимо предоставить следующий комплект документов:

- данные ремонтной бригады
- гарантийное письмо на получение всех необходимых согласно Законодательству РФ разрешительных согласований для производства Ремонтно-строительных работ
- проектная документация на инженерные системы, а в случае изменения планировки помещения, утвержденной ПИБ, также требуется предоставить проект переустройства и/или перепланировки.

В обязательном порядке:

Перед началом проведения Ремонтно-строительных работ по Переустройству и (или) Перепланировке уведомить об этом Управляющую организацию письменно, предъявив в Управляющую организацию до начала работ Проект по переустройству и (или) перепланировке помещения. После получения Решения о согласовании проведения Переустройства или Перепланировки, выданное в установленном порядке органом исполнительной власти местного самоуправления, предоставить копию документа в Управляющую организацию. По завершению Ремонтно-строительных работ, передать в Управляющую организацию копии технических документов, выданных компетентным органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, по результатам Переустройства и (или) Перепланировки.

5.1.3. Переустройство помещения.

- Собственник обязан производить разработку проектной и рабочей документации, изменения и улучшения Помещения, в том числе любой ремонт в соответствии с ТУ и регламентом проведения работ, утвержденным Управляющей организацией согласно ГОСТ 21.1101-2013 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации». РД- 11-02-2006 Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

- После получения указанного согласования Собственник обязуется за свой счет согласовать проектную документацию на указанные изменения, улучшения и любой ремонт, монтаж инженерных систем, а также любые изменения в ней, с надзорными организациями (ПИБ, Энергонадзор, Энергосбыт, Пожнадзор, СЭС), если это предусмотрено действующим законодательством РФ и г. Санкт-Петербурга.

- Собственник обязуется самостоятельно сдать надзорным организациям (ПИБ, Энергонадзор, Энергосбыт, Пожнадзор, СЭС) выполненные работы, если это предусмотрено действующим законодательством РФ или г. Санкт-Петербурга.

- Переоборудование Помещения (перенос нагревательных сантехнических приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения, допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке и по согласованию с Управляющей организации, с привлечением юридического лица, имеющего допуск СРО на соответствующие виды работ. Замена входных дверей, отличающихся от дизайна проекта запрещена. Перепланировку Помещения (перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных Помещений, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через Помещения или Жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров) допускается производить после получения

соответствующих разрешений в установленном **Законом** порядке.

- При необходимости устройства проемов в существующих конструкциях, собственнику необходимо обратиться в Управляющую организацию для согласования возможности проведения данных мероприятий. Устройство таких проемов в несущих стенах запрещено.

- Перепланировка и переоборудование Помещения, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций Комплекса, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и изменению внешнего вида фасадов Комплекса, нарушению функционирования противопожарных устройств - не допускаются.

- Перепланировка и переоборудование Помещения, ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных Собственников - не допускается.

- Важно: перепланировки и переустройство (изменение и замена стяжки, перенос инженерных коммуникаций) снимают гарантию Застройщика.

- Собственник, допустивший самовольное переустройство (то есть переустройство без согласования с уполномоченной организацией, Управляющей организацией Жилого комплекса и производство работ организацией или лицами, не имеющими допуск СРО на проектирование) Помещения, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести Помещение в исходное состояние.

- Виновные в нарушении порядка переоборудования (переустройства) и перепланировки помещений в здании несут ответственность в соответствии с нормами жилищного и гражданского законодательства, законодательства об административных правонарушениях.

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- Использование Жилого помещения для целей, не предусмотренных проектной документацией;

- Хранение и использование в Жилых помещениях веществ и предметов, загрязняющих воздух или окружающую среду;

- Использование канализационных труб и стояков не по назначению, сброс в них крупных бытовых или любых строительных отходов.

- Изменение внешнего вида МОП, порча имущества МОП;

- Выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышения уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания граждан в соседних Жилых помещениях.

- Изменение конфигурации, цвета и размера оконных и фасадных конструкций, дверей и дверных блоков. Потенциальную замену следует производить на конструкции, идентичные типовым по габаритам, техническим характеристикам, цвету и конфигурации без нарушения любых иных фасадных и других конструкций.

- Устанавливать оборудование и устройства на фасаде Комплекса, влияющие на архитектурный облик (внешние блоки систем кондиционирования, спутниковые антенны, системы вентиляции, датчики, баннеры и т.п.).

5.2 Температурно-влажностный режим

ВНИМАНИЕ: В процессе производства строительно-отделочных, строительно-ремонтных работ в помещении происходит значительное повышение влажности воздуха, связанное с использованием водосодержащих отделочных материалов (пескобетонные, кладочные, штукатурные, шпаклевочные, клеевые и т.п. смеси, водно-эмульсионные краски, обойные клеи и т.д.). Независимо от времени года, особенно в зимний период, может происходить образование конденсата, преимущественно на ограждающих конструкциях – окнах и стенах фасада Комплекса. Собственник должен уделить особое внимание на недопущение длительной повышенной влажности воздуха в помещении с целью предотвращения негативных воздействий влаги на строительные конструкции, окна и двери, путем организации достаточной вентиляции, использования оборудования (средств) осушения воздуха.

Возможные негативные последствия:

- Появление грибковых образований, плесени на строительных конструкциях;
- Образование окислов и ржавчины на стальных элементах окон, дверей и инженерного оборудования.

1. Микроклимат в помещении должен соответствовать ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные». Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через оконные конструкции и через вытяжку.

2. Для предотвращения появления конденсата на поверхностях (окнах, откосах, в углах стен, полах и потолках) требуется:

- производить проветривание 3-4 раза в день, в течение 10-15 минут, открывать окна в режиме «проветривания»;

- в случае появления конденсата на стеклах окон удалять влагу с поверхностей вручную с использованием мягких резиновых сгонов, губок или текстильных материалов, исключая наличие абразивных включений и обеспечить естественную или принудительную циркуляцию воздуха в местах образования конденсата.

В зимний период времени стоит уделить особое внимание проветриванию и не оставлять открытыми окна на длительный период времени без присмотра с целью исключения возможности разморозки отопительных приборов.

5.3 Вентиляция

Микроклимат в Помещении поддерживается в строгом соответствии проекта по установленным параметрам: Таблица №1

Параметры температурно-влажностного режима в Помещении								
Наименование помещения	Температура воздуха		Результирующая температура		Относительная Влажность, %		Скорость движения Воздуха, м/с	
	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая	Оптимальная	Допустимая
Период года: холодный								
Жилая комната	20-22	18-24	19-20	17-23	45-30	60	0,15	0,2
Период года: теплый								
Жилая комната	22-25	20-28	22-24	18-27	60-30	65	0,2	0,3

* согласно ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях»

-теплый период года: Период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха выше + 8 °С.

-холодный период года: Период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха, равной +8 °С и ниже.

1. В каждом Помещении предусмотрена механическая вытяжная система из кухонь, санузлов и ванных комнат при помощи вентиляционных каналов. Механическая вытяжная система реализована через вентиляционные шахты (каждая шахта имеет свое назначение).

Постоянная работа вытяжной системы предотвращает во время приготовления пищи, стирки белья, влажной уборки, принятия душа, даже во время дыхания в Помещении, образования излишней влажности и загрязненного воздуха, которые удаляются через вентиляционные каналы кухни и санузлов.

2. Приточный воздух запроектирован за счет естественного проветривания через окна или клапаны инфильтрации воздуха.

3. Смонтированные в Помещении вытяжные системы предназначены для обслуживания конкретных зон помещения (кухни, санузлы) и корректировка их назначения недопустима.

4. Не допускается монтаж дополнительной механической вытяжки в систему вентиляции кухонь и санузлов.

5. Вытяжные зонты, используемые над варочными панелями, допускается устанавливать только с системой рекуперацией.

6. Для обслуживания вентиляционного оборудования, внутри помещения обязательно предусмотреть ревизионные люки, с целью технического обслуживания и удобного ремонта оборудования.

ВНИМАНИЕ:

- Запрещается использование камина без использования механического, принудительного притока воздуха

- Инженерные решения для использования камина заложены исходя из максимальной мощности камина не более 5кВт

- Для корректной работы камина в жилом доме предусмотрено: приточное отверстие с решеткой, сечение решетки и отверстия выполнено из расчета 300 м. куб. час, что соответствует тепловой мощности камина не более 5 кВт для нормального горения дров. для создания эффективной тяги дымохода предусмотрена возможность установки дымососа на дымоход Собственника.

- Работу камина необходимо предусмотреть совместно с автоматикой, которая позволит контролировать в квартире угарный газ, автоматическое включение приточной установки для подачи дополнительного воздуха и исключение перетекание воздуха из дымохода в квартиру.

- Работу дымососа с дожиганием (работу дымососа после прекращения работы камина до остывания дымохода)

5.4 Кондиционирование

1. Дренажная система для кондиционеров реализуется в систему канализации, при условии разрыва струи, через капельные воронки.

2. В квартирных электрических щитах предусматривается группа для подключения кондиционера.

Для установки внешних блоков сплит-систем предусмотрены:

- «Корзины» на дворовом фасаде (для квартир, окна которых выходят на дворовой фасад)
- Прокладка фреоновых проводов от мест размещения внешних блоков до квартиры (для квартир, окна которых выходят ТОЛЬКО на главный фасад).

5.5 Отопление

1. Изменение температуры теплоносителя в системе отопления Жилого комплекса запроектировано автоматически, в зависимости от температуры наружного воздуха. Оборудование располагается в автоматизированном тепловом пункте, который расположен в технической части Паркинга Жилого комплекса.

2. Каждое Помещение имеет независимый выпуск от коллектора теплоснабжения, расположенного в техническом помещении на этаже. Расход теплоносителя ограничен балансирующим клапаном на обратном трубопроводе. Замена отопительных приборов без согласования с Управляющей организации запрещена.

3. Работы по переоборудованию и перedelке системы отопления, возможна только при наличии разработанного и согласованного проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией по выбору Собственника Помещения, имеющей соответствующие лицензии на проектирование.

4. Согласование проекта обязательно с Управляющей организацией.

5. При установке внутрительного конвектора и заливке чистого пола, необходимо предусмотреть тепловые зазоры по контуру конвектора во избежание деформации корпуса.

6. **Холодный (отопительный) период года**- период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха, равной +8 °С и ниже.

7. **Теплый период года**- период года, характеризующийся среднесуточной температурой наружного воздуха выше +8 °С.

8. **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- Производить устройство водяных теплых полов от контура ГВС.
- Существующие транзитные коммуникации в помещении демонтировать, каким-либо образом вносить изменения не допускается.
- Установка дополнительных приборов или теплых полов может привести к некорректной работе системы отопления Жилого комплекса.

9. **Рекомендации по эксплуатации:**

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо очищать их от пыли;

- Не допускается закрывать радиаторы пленками и другими вещами, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в Помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления (вставить и т.д.);

- Не допускается заделывать систему теплоснабжения Жилых и Нежилых помещений в конструкции стен и закрывать обшивным материалом, не соответствующим требованиям естественной конвекции.

Допускается замена приборов отопления с учетом следующих условий:

- При замене приборов одного типа (радиатор, конвектор) на аналогичный тип другого производителя, необходимо выбрать прибор с аналогичными тепловыми и гидравлическими характеристиками;

- При замене одного типа прибора на другой, прибор должен соответствовать тепловой мощности заменяемого прибора или необходимо выбрать ближайшую модель по мощности, в соответствии с характеристиками производителя (прописаны в паспорте отопительного прибора); характеристики отопительного прибора установленного в помещении

собственника (проектные) возможно уточнить у инженера Управляющей организации.

10. На счетчик отопления Собственнику выдается паспорт и акт ввода в эксплуатацию ИПУ. Эксплуатация, сервисное обслуживание и периодическая поверка осуществляется в соответствии с паспортом и руководством по эксплуатации, за счет сил и средств Собственника. Доступ к счетчикам отопления осуществляется по заявке в Управляющую организацию.

5.6 Водоснабжение

1. Каждое Помещение имеет независимый выпуск от коллектора холодного/горячего водоснабжения, расположенного в техническом помещении на этаже.

2. Горячее водоснабжение предусмотрено от Индивидуального теплового пункта (ИТП). Исправную эксплуатацию системы горячего водоснабжения обеспечивает своевременное проведение планово-предупредительных ремонтов и наладочных работ ИТП, при которых происходит отключение ГВС. Данные работы проводятся в летний период и занимают от 7 до 14 календарных дней.

3. При запланированном длительном отсутствии (более 1 календарной недели) рекомендуется проинформировать об этом Управляющую организацию с просьбой перекрытия запорных кранов на выпусках водопровода от коллектора. С целью предотвращения случаев прорыва трубопроводов, гибких подводок к сантехническим приборам и затопления своего и нижерасположенных Помещений.

4. Подключение, перенос, замену инженерного оборудования, расположенного на сетях ресурсоснабжения (например: замену радиаторов отопления) своими силами производить только с письменного разрешения Управляющей организации, силами специализированной организации. При изменении схемы водоснабжения, отличной от проектной, гарантия на инженерные сети аннулируется.

5. На счетчики ХВС и ГВС Собственнику выдается паспорт и акт ввода в эксплуатацию ИПУ. Эксплуатация, сервисное обслуживание и периодическая поверка осуществляется в соответствии с паспортом и руководством по эксплуатации, за счет сил и средств Собственника.

6. РЕКОМЕНДУЕТСЯ: 2 раза в год производить осмотр всех инженерных сетей, расположенных в вашем Помещении обслуживающей Вас организацией или привлекать к исполнению работ специалистов Управляющей организации.

7. В целях сохранности имущества Собственника рекомендуется установка системы типа «Аквастоп», «Нептун» и т.п. (предотвращение протечек воды путем обнаружения их в системе водоснабжения, автоматической блокировки подачи воды, а также звуковой и световой сигнализации протечек).

5.7 Канализация

1. Для нормальной работы канализационной системы необходимо:

- не допускать воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды);

- систематически (раз в месяц) промывать канализационные трубы специальными чистящими средствами через сливные отверстия в мойках, умывальниках, ваннах.

2. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки
- спускать в канализацию легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, бумагу, полотенца, подгузники, влажные салфетки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы и любые бытовые отходы, не являющиеся продуктами жизнедеятельности человека;

- пользоваться санитарными приборами в случае засора канализационной сети;

- сбрасывать наполнитель для кошачьих туалетов

- применять металлические щетки для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы (необходимо использовать мягкую влажную тряпку);

- пользоваться стальной проволокой для устранения засора полиэтиленовых канализационных труб.

3. В случае засорения канализации необходимо немедленно сообщить Администратору Управляющей организации посредством Мобильного приложения или по телефону.

4. Собственник обязан обеспечить беспрепятственный доступ к прочисткам и ревизиям канализации (при наличии на проходящем в помещении трубопроводе) для чего в технических шкафах и коробах необходимо установить люки размером не менее 40х30 см.

5. Монтаж системы водоотведения и канализации должен осуществляться в соответствии с разработанным и согласованным с соблюдением требований законодательства проектом, под контролем Управляющей компании. Гидравлические испытания систем канализации должны проводиться в соответствии с СП 73.13330.2016, методом пролива воды путем одновременного открытия 75 % санитарных приборов, подключенных к проверяемому участку.

6. Собственники квартир с террасами на верхних этажах обязаны предоставлять доступ Управляющей компании для осмотра и обслуживания ливневой канализации.

5.8 Электроснабжение

1. Собственник Помещения самостоятельно обеспечивает эксплуатацию, техническое обслуживание и ремонт электроустановок в Помещении.

2. В случае обнаружения неполадок в системе электроснабжения необходимо обращаться только в специализированную компанию или в Управляющую организацию. Подключение к электрической сети, ремонт, замену электрооборудования должны выполнять обученные специалисты, имеющие допуск на право выполнения данных работ.

3. **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- устанавливать и использовать электроприборы, угрожающие пожарной безопасности Помещения, Жилого комплекса, общедомовому имуществу, общедомовым электрическим сетям и электрооборудованию;

- устанавливать и использовать электротехническое оборудование и бытовую технику мощностью, превышающей технические характеристики электрической сети Помещения;

- штробить, долбить стены, забивать дюбеля и (или) гвозди на расстоянии ближе 15 см от трассы скрытой электропроводки;

- выполнять ремонт, замену кабельных линий, электрооборудования без снятия напряжения на ремонтируемом участке.

4. В процессе эксплуатации в электрическом щите Помещения необходимо периодически (не реже одного раза в год) проверять надежность крепления проводников групповых линий к клеммам автоматических выключателей. При наличии признаков подгорания или оплавления корпусов автоматов, последние должны заменяться новыми с аналогичными характеристиками.

5. Необходимо периодически (не реже одного раза в год) проверять состояние и надежность крепления к шинам нулевого рабочего и нулевого защитного проводников.

6. Рекомендуется не реже одного раза в три года проводить инструментальные испытания электрических сетей и электрооборудования, с оформлением технического отчета.

7. Прибор учета электрической энергии установлен в этажном электрическом щите, находящемся в нише в техническом коридоре.

8. На электросчетчик Собственнику выдается паспорт и акт ввода в эксплуатацию ИПУ. Эксплуатация, сервисное обслуживание и периодическая поверка осуществляется в соответствии с паспортом и руководством по эксплуатации, за счет сил и средств собственника. Доступ к электросчетчикам осуществляется по заявке в Управляющую организацию.

9. Производство работ по переоборудованию и переделке системы электроснабжения возможно только при наличии разработанного и согласованного проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией по выбору Собственника, имеющей соответствующие лицензии на проектирование.

9.1. Проект выполнять на основании выданного ТУ в соответствии с требованиями действующих СП, ГОСТ, действующих в РФ.

9.2. Все изделия и материалы, используемые при монтаже электрооборудования должны иметь соответствующие сертификаты и паспорта с указанием технических характеристик, инструкции по монтажу и руководства по эксплуатации. Подключение электроприборов должно производиться в соответствии с инструкциями изготовителя.

9.3. Электроустановка должна монтироваться в соответствии с требованиями действующих «Правил устройства электроустановок», «Строительных норм и правил» и других нормативных документов организацией, имеющей допуск СРО на выполнение электромонтажных, наладочных работ и приемо-сдаточных испытаний.

9.4. После завершения работ по прокладке проводов, кабелей по потолку, стенам, полу и до их окончательной заделки, между представителями организации, ведущей электромонтажные работы и проектной организацией, подписывается «Акт освидетельствования скрытых работ», заверенный печатью Подрядчика Собственника.

9.5. Включение электроустановки на напряжение 0,4 кВ будет произведено после выполнения настоящих технических условий и предъявления копий следующих документов:

- письменное заявление Собственника о готовности установки к вводу в эксплуатацию;
- согласованный проект электроснабжения помещения;
- акт о разграничении границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон;
- акт освидетельствования скрытых работ;
- технический отчет электролаборатории по испытаниям электроустановки помещения;
- акт сдачи – приемки электромонтажных работ;
- гарантийные обязательства организации, производившей электромонтажные работы.

5.9. Пожарная сигнализация и системы связи

1. Помещения Комплекса оборудованы общедомовой пожарной сигнализацией (на основании ФЗ №№ 384-ФЗ, 123-ФЗ и в соответствии с проектной документацией).
2. Несанкционированное отключение Автоматической системы пожарной сигнализации (далее – АПС) влечет за собой нарушение ФЗ №69 от 21.12.1994 «О пожарной безопасности», что является основанием для наложения административного взыскания в виде штрафа и выдачи предписания о восстановлении работоспособности АПС за счет виновного (административная ответственность за отсутствие пожарной сигнализации предусмотрена п.1 ст.20.4) «Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 №195-ФЗ (ред. от 28.01.2022).
3. Для отключения извещателей АПС на время проведения ремонтных и отделочных работ необходимо оформить заявку и написать заявление в Управляющую организацию с указанием Помещения и даты начала и окончания ремонтных и отделочных работ.
4. С периодичностью 1 раз в квартал производить обслуживание извещателей и оповещателей, установленных в Помещении. Обслуживание и проверка оборудования выполняется Управляющей организацией по заявке от Собственника.
5. Контроль за работоспособность системы осуществляет Управляющая организация с использованием программно-аппаратных средств и специализированного лицензионного программного обеспечения.
6. Для каждого Помещения предусмотрена радиоточка Санкт-Петербургской городской радиотрансляционной сети с запасом трансляционного кабеля. Наличие радиоточки в жилых домах является обязательным требованием строительных норм и правил, действующих на территории Российской Федерации.
7. Радиоточка в Помещении установлена для централизованного оповещения Собственников, в случае возникновения ситуаций, несущих угрозу для жизни.

5.10. Строительная часть при ремонте Помещений

1. Перепланировка (переустройство) Помещения должна осуществляться без изменения местоположения кухни, ванных комнат и санитарных узлов над жилыми комнатами, расположенных ниже Помещений.
2. Проектом должна быть предусмотрена гидроизоляция санитарных узлов и мокрых зон. В Помещениях рекомендуется применять гидроизоляционный полимерный состав на цементной основе, водная дисперсия на основе синтетического латекса, запрещается оклеечная гидроизоляция типа Гидроизол и обмазочная гидроизоляция на основе битумных мастик, выделяющая специфические запахи.
3. Запрещены пробивка отверстий, изменение геометрии, ослабление сечений, нарушение герметичности несущих и ограждающих конструкций Комплекса, находящихся в площади Помещения и в объёме наружных стен (колонны, капители, пилоны, металлические и железобетонные балки, опоры, система наружного остекления, шахты инженерных коммуникаций).
4. Пробивку отверстий, борозд в стенах, перегородках и стяжках полов для прокладки инженерных коммуникаций производить в строгом соответствии с согласованным Управляющей организацией проектом, с применением специального инструмента (штробореза) без значительных ударных нагрузок.
5. Межкомнатные перегородки Помещения возводить из легкобетонных блоков плотностью не более 1300 кг/м³, гипсовых пазогребневых плит с креплением анкерами к несущим конструкциям, или гипсокартона и направляющих элементов согласно технологии производителя.
6. Проектом рекомендуется предусмотреть конструкцию полов с звукоизоляцией по

всей площади помещений (коэффициент шумопоглощения не менее 27Дб).

7. При производстве ремонтно-строительных работ выполнять требования к материалам внутренней отделки. Допускается для отделения коридоров применение перегородок с ненормируемым пределом огнестойкости из материалов НГ, в том числе из светопрозрачных конструкций. Каркасы и заполнение каркасов подвесных потолков на путях эвакуации, а также каркасы подвесных потолков в помещениях должны выполняться из негорючих материалов, а отделка стен и потолков предусматриваться из негорючих материалов. Крепление каркасов, подвесных систем подвесных потолков, металлических конструкций закладных и направляющих к плите перекрытия осуществляется металлическим анкер клином, либо металлическим анкером типа Хилти.

8. Не допускается применять материалы с более высокой пожарной опасностью, чем Г1, В1, Д2, Т2 для отделки стен, потолков и заполнения подвесных потолков, а для покрытия пола (плинтусов)- материалы с более высокой пожарной опасностью, чем В2, РП1, Д2, Т2. Все применяемые строительные и отделочные материалы в помещениях рекомендуется использовать с действующими сертификаты соответствия материалов, сертификаты пожарной безопасности Российской Федерации или протоколы испытаний на горючесть, воспламеняемость, распространение пламени, токсичность и дымообразующую способность аккредитованных в Российской Федерации лабораторий (испытательных центров).

9. Узлы сопряжения строительных конструкций, усиления, монтаж деревянных закладных деталей из бруса-фанеры, должны предусматриваться не ниже предела огнестойкости конструкций и обрабатываться биоогнезащитой розового цвета. Противопожарные преграды должны рассекают подвесные потолки и фальшполы, а также разделять пространство над ними и под ними, а пространство над подвесными потолками помещений должно отделяться от смежных помещений, коридоров, холлов дымонепроницаемыми конструкциями из негорючих материалов с уплотнением зазоров в местах прохода инженерных коммуникаций, заделка некратных мест, осуществляется розовой противопожарной монтажной пеной.

5.11. Сбор и вывоз бытового и строительного мусора (ТКО и КГМ)

1. Для временного хранения бытового мусора (ТКО – твёрдые коммунальные отходы) во Внутреннем дворе оборудовано специальное помещение.

2. В течение дня бытовой мусор из данного помещения силами сотрудников Управляющей организации перемещается за территорию Жилого комплекса для вывоза

3. Вынос мусора осуществляется силами Собственника либо силами Подрядчиков Собственника и за счет Собственника на основании технических условий, полученных в Управляющей организации. Технические условия на вынос строительного мусора включают в себя, но не ограничиваются такими аспектами как: использование специальных тележек, рохлей с прорезиненными колесами, использование унифицированных мешков для строительного мусора с защитной упаковкой, согласованный период для выноса мусора и др. В целях создания комфортных условий проживания, не допускается вынос строительного мусора через Лобби и другие парадные входы в Комплекс.

4. Устранение повреждений Общего имущества, вызванные перемещением строительного мусора, компенсируются за счет Собственника.

5.12. Дополнительные условия

1. В случае выполнения Собственником, в том числе с привлечением им третьих лиц, работ по перепланировке Помещения, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и т.д. после ввода Комплекса в эксплуатацию и приемки помещения по акту, Управляющая организации не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от нормативной документации, препятствующие нормальной эксплуатации Помещения.

2. За нанесенный нарушением настоящих Правил, а также вышеперечисленными действиями ущерб, всю полноту ответственности по возмещению материального ущерба Общему имуществу, а также Собственникам соседних Помещений несет Собственник.

6. Кладовые

Собственник кладового помещения обязан:

- предоставить ключи Управляющей организации для беспрепятственного доступа в кладовое помещение при наличии в нем инженерных систем и коммуникаций на случай аварийных

ситуаций

- соблюдать требования пожарной безопасности;
- соблюдать выполнение санитарно-эпидемиологических требований при эксплуатации;
- проводить мероприятия направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием Помещения;
- Собственники Помещений не должны оставлять, хранить или разрешать хранение горючих и легковоспламеняющихся предметов, взрывчатых веществ, пиротехники, любых химических реактивов, продуктов питания в негерметичной упаковке и с ограниченным сроком хранения;

7. Паркинг Комплекса

1. Пользование парковочным местом осуществляется с учетом соблюдения: прав и законных интересов всех Собственников; требований пожарной безопасности; санитарно-гигиенических; экологических и иных требований законодательства и т.п., а также в соответствии с действующим законодательством.

Парковочные места в Паркинге используют по их прямому назначению, а именно для стоянки автотранспорта Собственников.

2. Правом пользования Паркингом обладают Собственники машино-мест, а также лица, имеющие право пользования машино-местом на иных основаниях (например: договор аренды).

3. Скорость движения по Паркингу - не более 5 км/ч.

4. На территории Паркинга запрещается:

- въезд транспортных средств высотой более - 2,10 м, длиной - более 6,00 м;
- въезд транспортных средств, находящихся в аварийном состоянии, со значительными кузовными повреждениями или на буксире, с подтеканием рабочих жидкостей автотранспортного средства;

- стоянка транспортного средства с работающим двигателем;
- блокировка проездов, пешеходных проходов, эвакуационных выходов;
- курение и распитие спиртных напитков;
- мойка, чистка транспортных средств;

- ремонт, техническое обслуживание транспортного средства (замена и доливка рабочих жидкостей, масел; замена аккумуляторов; сезонная замена колёс и т.д.); использование энергоресурсов для личных целей (а именно зарядка аккумуляторов или другого оборудования);

- хранить и использовать в Паркинге взрывчатые, токсичные, легковоспламеняющиеся, горючие и иные опасные вещества, и предметы с нарушением правил их хранения. Хранить вещества и предметы, загрязняющие воздух;

- хранение личных вещей Собственников, колес, запасных частей транспортного средства, детских колясок, велосипедов;

- пользоваться звуковоспроизводящими устройствами, а также устройствами звукоусиления в Паркинге.

- установка роллетных шкафов;
- нахождение несовершеннолетних лиц без сопровождения родителей.

5. На территории Паркинга Собственник обязан:

- соблюдать правила пожарной безопасности;
- обеспечивать сохранность помещений общего пользования, бережно относиться к инженерному оборудованию Паркинга;

- обеспечивать сохранность энергетического, санитарно-гигиенического и специального оборудования в местах общего пользования;

- парковать автомобиль только в рамках своего парковочного места;

6. Движение в Паркинге осуществляется исключительно в соответствии с нанесенной дорожной разметкой.

7. Собственник обязан предоставить сведения об автомобилях (марка, гос. номер), а также свои контактные данные Управляющей компании.

8. В случае обнаружения Собственником неисправности в работе сантехнического, электрического или иного инженерного оборудования паркинга, при возникновении любых аварийных ситуаций, необходимо немедленно сообщить об этом в диспетчерскую службу Управляющей компании.

9. Если неисправность инженерного оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему, либо иных действий со стороны Собственника, последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как Управляющей компанией, так и самим Собственником по согласованию сторон.

10. Каждому Собственнику парковочного места, необходимо соблюдать следующие меры

безопасности:

- не оставлять автомашину открытой;
- не оставлять ценные вещи в автомашине;
- сообщать сотрудникам Управляющей компании об обнаружении в Паркинге подозрительных лиц;
- при обнаружении на территории Паркинга подозрительных предметов, немедленно сообщить об этом в полицию по телефону «02» или «112», а также в диспетчерскую службу Управляющей компании, при этом необходимо не трогать, не передвигать, не совершать самостоятельно никаких действий обнаруженный подозрительный предмет, отойти на безопасное расстояние;
- в случае возникновения пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) каждый гражданин обязан немедленно сообщить об этом по телефону «01» или 112 в пожарную охрану.

8. Террасы

1. В квартирах с террасами собственники должны соблюдать следующие правила:

- Систематически производить осмотр принадлежащих им террас с целью обнаружения дефектов и предупреждения возникновения неисправностей;
- Содержать в чистоте и порядке принадлежащие им террасы, а также не устанавливать дополнительные ограждения или монтировать конструкции. Установка маркиз возможна только после утверждения концепции на общем собрании собственников и ее согласовании согласно действующему законодательству.
- Разводить цветы и другие растения только внутри террасы. Осуществлять полив растений без ущерба для живущих этажами ниже.
- Не осуществлять сброску с террасы мусора, окурков, пепла.
- Не оставлять открытыми двери на террасу в отсутствии людей в помещении.
- При обильных снегопадах производить уборку снега на террасах, наледи на перилах и парапетах.
- Предоставлять доступ сотрудникам Управляющей компании для осмотра и обслуживания ливневой канализации.
- Не готовить пищу на открытом огне.
- Не размещать предметы, которые существенно увеличивают нагрузку на плиту перекрытия террасы.

9. Клининг

1. К чистоте и порядку на Общедомовой территории и в Местах общего пользования Управляющая организация предъявляет повышенные требования, соответствующие уровню Жилого комплекса. Уборка осуществляется регулярно, согласно внутренним регламентам клининговой службы, согласованным с Управляющей организацией.

2. В случае, если Собственник производит работы или мероприятия, связанные с загрязнением Общедомовой территории или Мест общего пользования, Собственник должен убрать мусор и загрязнения самостоятельно сразу же по окончании погрузо-разгрузочных работ или иных мероприятий, повлекших за собой появление мусора и грязи. Собственник может также обратиться к Управляющей организации через Мобильное Приложение или Администратора и заказать уборку остаточных загрязнений за дополнительную плату.

3. В случае, если Собственник обнаружит на Общедомовой территории или в Местах общего пользования Комплекса загрязнения или мусор, он может обратиться в Управляющую организацию посредством сообщения в Мобильном приложении или непосредственно к Администратору для принятия мер по устранению загрязнений.

4. Собственники квартир с террасами самостоятельно или силами Управляющей компании (за счет средств Собственника) производят уборку снега, наледи на перилах и парапетах на своих террасах.

10. Безопасность

Безопасность Собственников иGuestов Комплекса является одним из приоритетных направлений деятельности Управляющей организации. Безопасность обеспечивается путем слаженной работы:

1. Средств программно-аппаратного комплекса, включая, но не ограничиваясь системой

видеонаблюдения, средствами автоматического пожаротушения, системой контроля удаленного доступа и т.д. Система видеонаблюдения соответствует уровню Жилого комплекса и включает в себя совокупность пульта оператора видеонаблюдения и камер.

2. Организации, контролирующая безопасность в Комплексе, обеспечивающей контроль за безопасностью Общедомовой территории и Помещений Комплекса. Служба безопасности комплекса может также включать в себя Группу Быстрого Реагирования, прибывающую на тревожные вызовы Администратора или Диспетчера.

11. Действия в случае пожара в Жилом комплексе

- Соблюдайте спокойствие.
- Позвонить по телефону 01 или 112 и вызвать пожарных и спасателей. Вызов на номер 112 возможен с мобильного телефона даже при отсутствии SIM-карты. Необходимо указать точный адрес и этаж и, по возможности, встретить спасателей и пожарных.
- Отключить все электроприборы рубильником в коридоре и на кухне. В случае если загорелся телевизор: отключить от сети и накрыть его мокрым покрывалом.
- Закрыть окна и двери, чтобы убрать сквозняк и доступ кислорода для горения.
- На начальной стадии можно попытаться погасить огонь самостоятельно: лучше всего воспользоваться огнетушителем. Или плотно накрыть очаг возгорания тканью, засыпать землей, если горит не масло - залить водой. При неудаче - начать эвакуацию.
- Взять маленьких детей на руки и вынести их из помещения, помочь пожилым людям, оказать помощь пострадавшим.
- Быстро выйти из зоны пожара, заранее прикинув безопасный маршрут. Не пользоваться лифтом! При необходимости использовать запасные пожарные выходы и лестницы.
- Брать с собой нужно только документы и деньги, ценные вещи, которые можно унести за один раз.
- Обязательно использовать простейшие средства защиты органов дыхания от угарного газа: смоченные водой платки, простыни, ватно-марлевые повязки.
- При сильном задымлении передвигайтесь ползком к выходу, так как внизу около пола дыма меньше и ниже вероятность потерять сознание.
- Уходя, не закрывать входную дверь на ключ.
- При невозможности покинуть помещение, стараться обратить на себя внимание: выбить окно, кричать и размахивать яркой тканью.

12. Требования производства ремонтно-строительных работ

1. Выход на ремонт был описан в п. 5.1. настоящих Правил.
2. Перед началом работ Собственник обязан выполнить работы по оборудованию санузла для рабочих, а также отстойника с фильтрующей сеткой для очистки и осветления от тяжёлых нерастворимых примесей. Оставшийся шлам после высыхания выбрасывать со строительным мусором в мешках.
3. Контролировать состояние вентиляторов и обязать строительные бригады закрывать воздуховоды фильтрующими материалами во время проведения ремонтных работ в Помещении.
4. Перед началом работ Собственник обязан произвести защиту полов и стен помещений МОП (включая лифтовые порталы, ручки дверей, двери и дверные блоки, холлов) на своем этаже по ТУ, полученным в Управляющей организации за счет Собственника и силами Собственника, либо за счет Собственника силами Управляющей организации.
5. Защитить зоны погрузо-разгрузочных работ и переноса материалов по ТУ, полученным в Управляющей организации за счет Собственника и силами Собственника, либо за счет Собственника силами Управляющей организации.
6. Обеспечить помещения средствами первичного пожаротушения - не менее двух огнетушителей ОУ-5, ОП-5.
7. Ознакомиться с настоящими Правилами, а также с Инструкцией по эксплуатации объекта, полученной от Застройщика.
8. Все сварочные работы производятся исключительно в будние дни с 10-00 до 13-00 и с 16-00 до 17-00.
9. Все работы необходимо производить в соответствии с действующими нормами и правилами СП, ГОСТ РФ.
10. Использовать материалы, имеющие действующие сертификаты соответствия ГОСТ РФ, а в необходимых случаях, и пожарные сертификаты на основании СП, ФЗ и т.д.

11. В случае аварий в жилом комплексе, произошедших по вине Собственника Помещения, Собственнику необходимо незамедлительно сообщить службе эксплуатации и устранить нанесенный ущерб своими силами за свой счет в полном объеме.

12. В случае производства Собственником Помещения работ по обустройству помещений, не согласованных с Управляющей организацией, а также производства указанных выше работ с нарушением положения настоящих Правил, Управляющая организация имеет право обязать переделать результат таких работ, приостановить работы по обустройству помещения.

13. В процессе производства работ в Помещениях происходит значительное повышение влажности воздуха, связанное с использованием отделочных материалов, и составов с содержащими влаги в ее компонентах. Независимо от времени года, но особенно в зимний период, может происходить образования конденсата на ограждающих конструкциях. Необходимо производить проветривание помещений.

14. Собственник помещения должен уделить особое внимание недопущению длительно повышенной влажности воздуха в помещении с целью предотвращения негативных воздействий влаги на строительные конструкции, окна и двери путем обеспечения проветривания и средств осушения воздуха в помещении.

15. На время ремонтов в помещениях, общеобменная вытяжная вентиляция отключена с целью предотвращения загрязнения оборудования воздуховодов.

16. Для предотвращения появления конденсата на оконных конструкциях требуется:

- Производить проветривание 3-4 раза в день на протяжении нескольких минут, открывать окна в режим проветривания;

- При появлении конденсата на стеклах окон, удалять влагу с поверхностей вручную исключая наличие абразивных включений и обеспечить естественную циркуляцию воздуха в местах образования конденсата.

13. Время проведения ремонтно-строительных работ

На полгода с 28 июля 2022 года по 28 января 2023 года, работы могут вестись в пределах общего шумового регламента (разрешено проводить шумные ремонтные работы с 08:00 до 22:00).

По истечении полугода после ввода объекта в эксплуатацию или при заселении первого собственника, время проведения шумовых работ: с 9-00 до 13-00 и с 15-00 до 19-00.

Проведение работ в выходные и праздничные дни категорически запрещено.

Все сварочные работы производятся исключительно в будние дни с 10-00 до 13-00 и с 15-00 до 17-00.

Время проведения работ, связанных с появлением запахов: будние дни с 10-00 до 13-00 и с 16-00 до 17-00

14. Ответственность за несоблюдение правил

При нарушении настоящих Правил Собственником, Пользователем, Гостем или Подрядчиком Собственника Управляющая организация обязана составить акт о нарушении с участием Собственника или Подрядчика Собственника, или сотрудника Организации, контролирующей безопасность в Комплексе, или сотрудника Подрядчика Управляющей организации, или Собственников соседних (в том числе не смежных) с ним Помещений.

1. Акт является основанием для привлечения Собственника к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции. Отказ от подписания акта Собственником помещения или Подрядчиком Собственника, ведущего работы в Помещении, не освобождает Собственника от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в акте.

2. При нарушении настоящих Правил, зафиксированных соответствующим актом, Управляющая организация до выяснения обстоятельств имеет право:

- приостановить проведение Ремонтно-строительных работ по переустройству помещений;

- ограничить (запретить) допуск на территорию Комплекса Подрядчика Собственника, ведущего работы в Помещении и его сотрудников;

3. Собственник, самовольно переустроивший и (или) перепланировавший Помещение, несет ответственность, предусмотренную законодательством РФ. Самовольным является переустройство и (или) перепланировка Помещения, проведенные при отсутствии законных оснований или с нарушением проекта по переустройству (перепланировке). Собственник такого Помещения обязан привести его в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые

установлены органом, осуществляющим согласование.

4. Собственник несет полную ответственность в соответствии с действующим законодательством, в том числе и материальную, за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу третьих лиц.

15. ОСНОВНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. No 188-ФЗ).

2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

3. Федеральный закон от 21.12.1994 N 69-ФЗ «О пожарной безопасности».

4. Закон РФ от 01.02.1992г. №2300-1 «О защите прав потребителей».

5. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

6. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. No 170).

7. СП 54.13330.2016 - актуализированная версия, СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные.

8. СП 50.13330.2012 - Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий.

9. СП 23-101-2004 Проектирование тепловой защиты зданий.

10. ГОСТ 30494-2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.

11. Закон Санкт-Петербурга от 31.05.2010 N 273-70 "Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге".