



Сказка
жилой комплекс

Правила счастливой жизни в ЖК «Сказка»

Мы приветствуем Вас в жилом комплексе «Сказка». Проживание в «Сказке» приятно отличается тем, что каждый житель имеет возможность не только наслаждаться комфортом и удобством организованной загородной жизни, но и принимать активное участие в функционировании всего комплекса - нашего общего Дома, в его гармоничном развитии, в формировании правил поведения и норм общежития, соответствующих «сказочному» уровню жилого комплекса.

Не забывайте, что только уважение каждым жителем прав своих соседей сможет обеспечить порядок и безопасность и защитить законные интересы всех жителей «Сказки». Для достижения этой цели Застройщик, инициативные жители и Управляющая компания разработали для всех «Правила счастливой жизни».

«Правила счастливой жизни» являются официальным документом, утвержденным Управляющей компанией и Общим собранием собственников, регулирующим не только взаимоотношения между жителями и Управляющей компанией, но и отношения между самими жителями. «Правила счастливой жизни» являются неотъемлемой частью Договора управления и состоят из Общих правил и норм комфортного проживания с соседями, правил пропускного режима, технических условий по эксплуатации квартиры и проведения ремонтных работ, индивидуального плана и характеристики Вашей квартиры и дома.

В данной брошюре приведена сокращенная версия, с полной версией правил можно ознакомиться в электронном виде на интернет ресурсе www.altersys.ru/OS_skazka и в печатном виде в офисе Управляющей компании. Вы можете оставлять свои замечания и пожелания в действующую редакцию правил - все предложения обязательно будут рассмотрены и учтены!

Мы всегда открыты к Вашим предложениям и уверены, что совместными усилиями жизнь в «Сказке» будет соответствовать Вашим ожиданиям.

Раздел 1.

Общие правила и нормы комфортного проживания

1.1. Термины и определения

- В контексте настоящих Правил под «Сказкой» понимается жилой комплекс «Сказка», состоящий из многоквартирных жилых домов и включающий в себя инфраструктуру и прилегающую территорию;
- В контексте настоящих Правил под «Многоквартирным домом» понимается многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу Московская область, Истринский район, село Павловская Слобода, ул. Изумрудная, дом и корпус индивидуально, и включающий в себя строение и прилегающую территорию;
- В контексте настоящих Правил под «Помещением» понимается отдельное жилое или нежилое помещение в Многоквартирном доме, имеющее отдельный номер и принадлежащее какому-либо лицу или группе лиц на правах собственности или владения;
- В контексте настоящих Правил под «Собственником» понимается собственник или будущий собственник (соинвестор) Помещения;
- В контексте настоящих Правил под «Управляющей организацией» понимается общество с ограниченной ответственностью «АС-сервис», осуществляющее управление Многоквартирным домом;
- В контексте настоящих правил под «Ремонтом» понимается переустройство и/или перепланировка (капитальный ремонт и/или чистовая отделка) Помещения и приведение этого Помещения в состояние пригодное для использования по прямому целевому назначению.

1.2 Содержание и использование Квартиры и общего имущества

Не забывайте, что при пользовании своей квартирой необходимо соблюдать права и законные интересы проживающих рядом с Вами соседей, пользователей служебных, технических помещений, а также исполнять требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных норм действующего законодательства.

Мы обязаны беречь и сохранять принадлежащее нам имущество, а это квартира, общая территория и инфраструктурные объекты.

К общему имуществу в ЖК «Сказка» относятся:

- ✚ Лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, фасады жилых домов;
- ✚ Инженерное оборудование в доме и на территории;
- ✚ Крыша, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции дома;
- ✚ Земельный участок с озеленением и элементами благоустройства.

Правила распространяются на всех лиц, находящихся на территории «Сказки». Владелец квартиры несет полную ответственность за выполнение правил лицами, находящимися на территории квартиры и/или всего жилого комплекса, будь это проживающие с ним родственники и друзья, гости, курьеры, рабочие, помощники по хозяйству и т.д.

Все действия, связанные с использованием общего имущества жителей дома, требуют общего решения всех собственников! Вам необходимо предварительно согласовать Ваше предложение с Управляющей компанией, а затем вынести его на обсуждение Совета дома/двора. Это касается, например, размещения дополнительного инженерного оборудования, рекламных вывесок, баннеров и т.п.

1.3 Совет Дома/Двора

Управление «Сказкой» осуществляется непосредственно жителями через Советы домов/дворов и с помощью Управляющей компании (ЖК РФ Статья 161.1. «Совет многоквартирного дома»). Активный и ответственный Совет, который поддерживают жители и у которого сложились крепкие рабочие отношения с управляющей компанией - гарантия того, что в «Сказке» будет безопасно, удобно и красиво.

Это – наша совместная работа!

Общие принципы взаимодействия Управляющей компании с Советом дома/двора:

- ✚ Выбранный на общем собрании Совет многоквартирного дома/двора осуществляет постоянное взаимодействие с Управляющей компанией для организации обслуживания дома и всего комплекса на высоком уровне. Совет дома/двора на своем собрании выбирает Председателя совета дома/двора;
- ✚ Председатель совета многоквартирного дома/двора обладает полномочиями на принятие решений о текущем ремонте и улучшении состояния общего имущества в многоквартирном доме/дворе. Такие решения должны согласовываться им с остальными членами Совета;
- ✚ Председатель совета многоквартирного дома/двора обладает полномочиями на принятие решений по вопросам использования средств из фонда текущего ремонта и развития, средств, полученных от сдачи в аренду мест общего пользования и иных доходов или сэкономленных средств со счета дома/двора. Такие решения должны согласовываться им с остальными членами Совета;
- ✚ Для обеспечения связи между членами совета дома/двора и Управляющим создается группа в мессенджере WhatsApp, Telegram, другом удобном канале;
- ✚ Вопросы, согласованные Советом дома/двора посредством мессенджеров, личного кабинета пользователя на сайте управляющей организации или в электронной почте, мобильном приложении, отправляются в работу и считаются принятыми Советом дома/двора.

1.4 Перечень федеральных и законодательных актов и законодательных и распорядительных документов Московской области, определяющие права, обязанности и ответственность жильцов при эксплуатации квартиры

Настоящие правила (далее – «Правила») разработаны Управляющей организацией в точном соответствии с нормативными актами Российской Федерации и Московской области, регламентирующими порядок безопасного управления, содержания, ремонта и заселения многоквартирного дома, с целью эффективной профилактической защиты прав и охраняемых законом интересов собственников (соинвесторов) Многоквартирного дома и пресечения возможных противоправных действий и причинения материального ущерба со стороны третьих лиц, и в т.ч. предотвращения возможных нарушений установленного порядка проведения работ недобросовестными либо неквалифицированными проектировщиками (дизайнерами) и/или подрядчиками; а также регламентов и нормативов производства переустройства и/или перепланировки жилых/нежилых помещений в многоквартирных жилых домах, и с учетом требований:

- Жилищный кодекс РФ;
- Конституция Российской Федерации;
- Закон «О защите прав потребителей»;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Кодекс РФ об административных правонарушениях;
- ч.2 ст.48.1, п.6 и 8 ст.55.5 Градостроительного кодекса РФ в редакции №257-ФЗ от 21.07.2011 (в части обязательного членства в СРО проектировщика и подрядчика на капитальный ремонт в разделах АС/КР/ОВ/ВК/ЭО и предоставления гарантий на выполненные потенциально опасные ремонтные работы, как реального способа обеспечения безопасности и безаварийности);

- ч. II-III «Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства», в редакции Приказа Минрегионразвития РФ №624 от 30.12.2009.; №294 от 23.06.2010 (в части обязательного членства в СРО проектировщика и подрядчика на капитальный ремонт и предоставления гарантий на выполненные потенциально опасных ремонтных работы, как реального способа обеспечения безопасности и безаварийности);
 - п.2.ст.1. Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (в части разграничении зон ответственности между Управляющей организацией и Собственником по содержанию и ремонту внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования);
 - Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда";
 - Градостроительный кодекс Российской Федерации;
 - Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» №384-ФЗ от 30.12.2009;
 - Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004;
 - Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 27.02.2017) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме");
 - Постановление от 13 августа 2006 г. № 491 (в ред. От 09.09.2017) «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
 - Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 (ред. от 27.02.2017) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами";
 - Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ;
 - Федеральный закон "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 23.11.2009 N 261-ФЗ;
 - Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 (ред. от 25.12.2015) "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами");
 - Постановление Правительства РФ от 21.07.2008 N 549 (ред. от 09.09.2017) "О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан" (вместе с "Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан");
 - Федеральный закон "О персональных данных" от 27.07.2006 N 152-ФЗ.
- Других смежных отраслевых нормативных актов прямого действия РФ и Московской области, действующих как в момент взаимного согласования Регламента, так и в случае их надлежащего принятия (обновления) в дальнейшем.

Ведомственные документы Московской области и городского округа Истра

- Закон Московской области от 30 декабря 2014 года N 191/2014-ОЗ «О благоустройстве в Московской области»;
- Закон Московской области № 16/2014-ОЗ от 07.03.2014г. «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области»;

- Постановление от 09.08.2017 года № 6047 об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» на территории городского округа Истра Московской области.

1.5 Эксплуатация детских и спортивных площадок

Не допускается распитие спиртных напитков и курение на территории детских и спортивных площадок! Распитие спиртных напитков и курение запрещается на всей территории жилых дворов. Напоминаем, что данные действия являются административными правонарушениями.

Не допускается использовать оборудование детских площадок не по назначению.

Не рекомендуется нарушение ограничений по весу и возрасту при использовании оборудования детских площадок, т.к. это может повлечь за собой получение травм, создать угрозу для жизни и здоровья, а также повредить само оборудование. Отвечать за это придется самим нарушителям!

Просим Вас не оставлять маленьких детей до семи лет без присмотра родителей, воспитателей или сопровождающих взрослых.

Управляющая организация не несет какой-либо ответственности за последствия использования Пользователями (включая происшествия, несчастные случаи или телесные повреждения) сооружений и конструкция, находящихся на территории «Сказки».

В случае повреждения сооружений или установленного в них оборудования по вине Пользователя, а также нанесения повреждений принадлежащими Пользователю домашними животными, возмещение ущерба производится за счет Пользователя.

1.6 Выгул домашних животных

Просим Вас содержать своих домашних животных с соблюдением всех правил - санитарно-гигиенических, ветеринарно-санитарных, а также учитывать интересы всех других жителей «Сказки», ведь мы же хорошие соседи:

- ✚ Выгул собак и иных домашних животных на детских площадках не разрешается;
- ✚ Все домашние животные должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке;
- ✚ Нахождение собак без поводка на территории дворов не разрешается;
- ✚ Крупные собаки, собаки бойцовских пород, а также собаки, склонные к агрессии, при нахождении в местах общего пользования/на территории дворов должны быть в намордниках!
- ✚ Не рекомендуется выгуливать собак внутри дворов - за пределами территории «Сказки» есть много свободного места для Вашего любимого питомца;
- ✚ В обязанности владельцев домашних животных входит уборка следов жизнедеятельности их питомцев;
- ✚ Выкидывать следы жизнедеятельности питомцев в урны допускается только в пакете;
- ✚ Просим следить за тем, чтобы собаки не помечали малые архитектурные формы, строения, элементы благоустройства и ландшафта, особенно на проходных местах;

Не нарушайте спокойствия других жителей! Уважайте своих соседей! Помните – за поведение своих питомцев отвечаете только Вы сами. Владельцы несут полную ответственность также и за ущерб, который может быть причинен их животными.

1.7 Оплата услуг ЖКХ

Жилищный кодекс РФ устанавливает обязанности граждан своевременно вносить оплату за жилое помещение, коммунальные и иные услуги;

Необходимость оплаты у жителей новостройки наступает с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче квартиры. Обратите внимание, что, если Вы не проживаете в Вашей квартире, это не освобождает Вас от необходимости исполнять свои обязательства по оплате услуг ЖКХ.;

Показания приборов учета, указанные в акте первичного снятия показаний, который подписывается Вами при приемке квартиры, будут считаться отправной точкой для введения начислений платы за коммунальные ресурсы; В дальнейшем, ежемесячно в период с 25 по 30 число сдавать показания индивидуальных счетчиков ХВС, потребленных в Помещении Пользователя или сообщить в Управляющую компанию точное количество лиц, проживающих в Помещении (и сообщать новые сведения по мере изменения).

Оплата услуг производится не позднее 10 числа каждого месяца. Платежные документы необходимо забирать в почтовых ящиках или, при наличии технической возможности, скачивать их в личном кабинете на сайте управляющей компании. Оплату также можно произвести посредством личного кабинета и мобильного приложения.

1.8 Жизнь в доме

Познакомьтесь с Вашими соседями!

Сосед, с которым Вы знакомы, всегда постучится в дверь и скажет, что Вы случайно не забрали ключ из замка. Зная, что Вы в отпуске, обратит внимание на шум из Вашей квартиры, которого там быть не должно. В случае нарушения «режима тишины», установленного действующим законодательством, можно постучаться и попросить сделать звук потише или присоединиться к веселью.

Не мешает познакомиться с людьми, которые живут этажом выше. Тогда в случае потопа можно будет оперативно им позвонить и попросить перекрыть кран. Это значительно уменьшит масштаб последствий аварии. Важно знать, где в Вашей квартире находятся краны для отключения воды. Данное знание поможет сохранить ваше имущество и избежать причинения большого ущерба вашей квартире и квартире ваших соседей.

Согласно действующему законодательству курить в подъездах запрещено. Это вредно для здоровья соседей и может привести к пожару! Предлагаем обращать внимание на то, чтобы курение, даже в разрешенных местах, не приносило неудобства другим жителям.

В нашей с Вами «Сказке» есть открытые балконы. На них в зимнее время может ложиться снег. Прежде чем его просто смахнуть, подумайте о вашем соседе снизу: нехорошо, если у него на балконе вырастет большой сугроб или если Вы своими действиями причините ему вред. Постарайтесь сметать снег в сторону, где нет проходов или балконов под Вами, или договоритесь с соседями о совместной согласованной уборке.

И пожалуйста, помните, что открытый балкон не место складирования ненужных вещей (п.4, ст.28 «О благоустройстве в Московской области»). Храните вещи в специально отведенных для этого подсобных помещениях. Пусть у нас на балконах всех жителей будет красиво и уютно!

Владельцы не должны причинять своими действиями беспокойство другим жителям поселка. Не допускается деятельность и поведение, которое может быть навязчивым, неприятным, оскорбительным или опасным для других жителей поселка или обслуживающего персонала.

Уровень шума, произведенного разговорами, домашними животными, строительными, ремонтными и другими работами, бытовыми приборами, музыкальными инструментами, музыкальными проигрывателями, радиоприемниками, телевизорами и т.д., не должен нарушать спокойствие и мешать другим жителям поселка в любое время.

При проведении ремонтных работ необходимо соблюдать временные рамки, установленные действующим законодательством Московской области:

<ul style="list-style-type: none">• в будни с 9.00 до 19.00;
<ul style="list-style-type: none">• «тихий час» - перерыв на время сна для маленьких детей с 13.00 до 15.00;
<ul style="list-style-type: none">• в выходные и праздничные дни шуметь запрещено.

Просим обратить внимание, что на территории комплекса не разрешается самовольно изменять общую собственность придомовой территории, а именно убирать или добавлять растения, малые архитектурные формы (скамейки, урны, садовый декор и т.п.), детское и спортивное оборудование, светильники. Все нововведения, в соответствии с договором управления, необходимо выносить на общее собрание и принимать взвешенное и согласованное решение, учитывающее интересы всех собственников, а также все нормы и правила. И помните – если после внесения такого решения в протокол Общего собрания Вы получили возможность добавить на территорию новый элемент благоустройства, он автоматически становится общей собственностью всех жителей, даже если приобретен на Ваши личные средства.

Важно: пожалуйста, сделайте безопасным для окружающих Ваше передвижение по комплексу на велосипедах, гироскутерах, самокатах, роликах и т.п. Помните – в жилом комплексе много маленьких детей!

Мы всегда поддерживаем решения, которые позволяют сделать «Сказку» еще лучше, но пожалуйста помните, что любые действия, влияющие на внешний вид благоустройства, возможны по согласованию с Управляющей компанией.

1.9 Складирование мусора

Складирование мусора на этажах недопустимо! В жителях мы уверены. Но те, кого Вы нанимаете на работу, могут не знать этих правил. Пожалуйста, предупредите об этом работников, которые делают ремонт или уборку в Вашей квартире. Пожалуйста, напомните им, что мусорные пакеты за дверь выставлять неприлично, даже если планируется забрать их оттуда через час.

Необходимо размещать отдельно твердые бытовые отходы (ТБО) и крупногабаритный и строительный мусор, а именно: ТБО размещать в контейнерах в подъезде или в выделенном месте; объемные отходы (коробки, обрешетки, ящики, мешки, пластиковые упаковки и пр.) должны быть в разобранном и уплотненном виде для уменьшения занимаемого объема в контейнерах. Крупногабаритный и строительный мусор вывозится отдельно в заранее заказанном под него контейнере. Обращайтесь за помощью к Управляющей компании по таким вопросам, она с радостью Вам поможет!

1.10 Ваши автомобили

При въезде на территорию «Сказки» на транспортном средстве просим Вас строго соблюдать «Правила пропускного режима при проезде и проходе на территорию жилого комплекса и в дом». Ознакомиться с ними подробно можно в полной версии «Правил счастливой жизни».

Обратите внимание, что внутридворовые дорожки «Сказки» из тротуарной плитки не предназначены для проезда любого личного транспорта - даже «если очень надо»! Двигаться по ним имеет право только спецтехника, например пожарные машины, скорая помощь или уборочная техника. Мы просим Вас с уважением относиться к данному правилу, направленному на обеспечение нашей общей безопасности и свободы передвижения внутри жилых дворов в рамках реализации концепции «Двор без машин».

Обращаем ваше внимание - не рекомендуется оставлять автомобиль с заведенным двигателем на территории «Сказки», так как это причиняет дискомфорт Вашим соседям, добавляя лишний шум и неприятные запахи.

Максимальная скорость движения на территории «Сказки» составляет 20 км/ч (пункт 10.2 ПДД). Пребывание на территории жилого комплекса должно быть комфортным и безопасным.

Обратите внимание на то, как Вы паркуете свой автомобиль. В «Сказке» стоянка разрешена только в специально отведенных местах, один автомобиль должен занимать одно парковочное место. Не занимайте проходы, проезды, тротуары, газоны, не перекрывайте автомобили Ваших соседей, подумайте о том, что сами Вы не хотели бы оказаться в таком затруднительном положении. Мойку, ремонт автомобилей и/или других транспортных не стоит производить на территории «Сказки».

В целях соблюдения порядка и сохранности на территории поселка въезд и выезд грузового автотранспорта осуществляется только в сопровождении владельцев или их доверенных лиц.

И пожалуйста, не используйте без крайней необходимости в жилой зоне звуковые сигналы – Вы можете нарушить чей-то отдых.

1.11 Пропускной режим

Правила входа и выхода на Прилегающую территорию физических лиц

- Вход и выход Пользователей на Прилегающую территорию производится через калитку.
- Основанием для входа постоянных (имеющих персональную электронную карту доступа) Пользователей на Прилегающую территорию является электронная карта доступа Пользователя. Проверка права доступа осуществляется автоматически – Пользователь прикладывает карту к считывателю, электронный замок двери открывается.
- Допуск временных/единоразовых (заходящих на территорию единоразово или временно, не имеющих персональной электронной карты доступа) Пользователей осуществляется через обращение к сотруднику службы контроля пропускного режима в том числе через мобильное приложение. Такой Пользователь сообщает дом и Помещение (номер квартиры или название нежилого помещения), в которое он направляется, а сотрудник пропускает его.
 - В отдельных случаях, когда сотруднику службы контроля пропускного режима сомневается в достоверности указанных сведений, он имеет право не допускать временного/единоразового Пользователя до момента, пока не подтвердит посредством телефонной связи возможность его прохода у Собственника или постоянного Пользователя соответствующего Помещения.
- Выход Пользователя с Прилегающей территории осуществляется свободно без проверки.

Правила въезда и выезда на Прилегающую территорию транспортных средств

- Въезд транспортных средств на Прилегающую территорию производится через ворота въезда/выезда (оснащены шлагбаумами с двухфакторной системой доступа: системой распознавания автомобильных номеров на въезд и выезд и по специальным радиометкам).
- Основанием для въезда транспортных средств постоянных Пользователей на Прилегающую территорию является персональная радиометка Пользователя. Проверка права доступа осуществляется автоматически - система распознавания номеров, радиометок и карт доступа ведет протокол событий в системе и ведет базу данных автомобильных номеров, радиометок и карт доступа жителей.
- Допуск транспортных средств временных/единоразовых (заходящих на территорию единоразово или временно, не имеющих персональной радиометки) Пользователей осуществляется через обращение к сотруднику службы контроля пропускного режима или через мобильное приложение. Такой пользователь должен устно сообщить дом и Помещение (номер квартиры или название нежилого помещения), в которое он направляется. Собственник или постоянный Пользователь соответствующего Помещения должен заранее обратиться к сотруднику службы контроля пропускного режима с заявкой на пропуск транспортного средства (по усмотрению Собственника – с указанием марки, номера или других идентификаторов средства: такси, разносчик пиццы и тп). В случае если такая заявка была оставлена, сотрудник пропускает транспортное средство такого Пользователя на Прилегающую территорию. Либо пропуск осуществляется автоматически при подаче номера через мобильное приложение (при наличии технической возможности).
 - В случае отсутствия заявки от Собственника помещения на пропуск транспортного средства сотрудник службы контроля пропускного режима посредством телефонной или домофонной связи уточняет возможность его проезда у Собственника или постоянного Пользователя соответствующего

Помещения. В случае подтверждения, сотрудник пропускает транспортное средство такого Пользователя на Прилегающую территорию.

- Выезд транспортного средства с Прилегающей территории осуществляется свободно без проверки.
- Пользователи при размещении транспортных средств на Прилегающей территории обязаны соблюдать следующие требования:
 - осуществлять движение со скоростью не более 20 км/час в строгом соответствии с Правилами дорожного движения, дорожными знаками, указателями;
 - категорически запрещен заезд любых автомобилей в зону жилых дворов (где начинается плитка);
 - не производить работы по ремонту, влажной мойке, заправке топливом и маслом транспортных средств;
 - не парковать транспортные средства на газоне, на тротуарах, во дворах, перед мусорными баками.

Правила входа и выхода в жилую часть Многоквартирного дома физических лиц

- Вход и выход Пользователей в жилую часть Многоквартирного дома производится через подъезд с Прилегающей территории.
- Допуск постоянных (имеющих электронную карту доступа/брелок) Пользователей в Многоквартирный дом осуществляется автоматически посредством персональной электронной карты доступа/брелока Пользователя. Такой Пользователь прикладывает брелок к считывателю, дверь открывается.
- Выход Посетителей из Многоквартирного дома на Прилегающую территорию осуществляется свободно без проверки.

Порядок выдачи и использования персональных электронных карт доступа

- Электронные карты доступа/радиометки/брелоки выдаются только постоянным Пользователям Помещений в Многоквартирном доме и привязаны к номерам помещений Многоквартирного дома.
- Собственнику каждого помещения от Застройщика однократно выдается одна электронная карта доступа. Дополнительные карты/брелоки/радиометки могут быть приобретены в Управляющей организации за плату. Собственник самостоятельно распределяет их среди Пользователей своего Помещения.
- Управляющая организация оставляет за собой право приостанавливать доступ на территорию в случае сомнения в законности использования данной карты физическим лицом, а также доступ на проезд автомобилей в случае накопления Собственником задолженности более 3-х месяцев по оплате жилищно-коммунальных услуг.

В случае утери карты Пользователь обязан в кратчайший срок сообщить об этом факте в Управляющую организацию для блокировки карты.

1.12 Информационное взаимодействие

Для жителей «Сказки» запущена современная система взаимодействия жителей с управляющей компанией через мобильный телефон – «Altersys». С помощью системы через свой мобильный телефон Вы теперь можете:

- ✚ подавать заявки в диспетчерскую службу (вызов сантехника, электрика, сообщение о нарушении санитарно-технического состояния, поломка лифта и т.п.);
- ✚ заказывать дополнительные услуги;
- ✚ получать сообщения о срочных событиях в доме (аварии, отключения и т.п.);
- ✚ следить за состоянием своего лицевого счета и проводить оплаты жилищно-коммунальных услуг;
- ✚ заказывать справки;
- ✚ участвовать в оперативных опросах и общих собраниях.

Для подключения к системе собственник квартиры должен установить приложение из магазина приложений и следовать инструкциям по регистрации. Через настройки пользователей можно предоставить право использования системы и членам Вашей семьи, арендаторам, помощникам.

Вы можете обратиться к Вашему управляющему и главному инженеру для получения информации и поддержки по всем вопросам, связанным с обслуживанием «Сказки». Еще раз уточняем - Вы можете оставлять свои замечания и пожелания, направленные на улучшение нашей общей жизни в жилом комплексе «Сказка», все они будут рассмотрены и учтены! Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется по согласованию с Советом домов, Собранием собственников, на основании приказа Генерального директора Управляющей компании и доводится до всех владельцев путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах в помещении Управляющей компании и иными доступными способами.

Раздел 2

Технические условия по эксплуатации квартиры и проведения ремонтных работ

См. изначально Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства ЖК «Сказка».

Правила ниже предназначены для реализации законных интересов жителей, организации эффективной эксплуатации здания, его инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности общего имущества. Собственник квартиры несет полную ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении деятельности, связанной с обустройством, ремонтом и эксплуатацией жилья в соответствии с действующим законодательством. Изучите чертежи по квартире, уточните, какие стены несущие, где расположены колонны и вентиляционная шахта.

Нарушения нижеизложенных условий может привести к следующим последствиям:

- Нарушение проектных и нормальных условий эксплуатации Дома;
- Нарушение несущих конструкций Дома;
- Нарушение архитектурного облика Дома;
- Нарушение прав автора строительства Дома;
- Аннулирование гарантийных обязательств Застройщика;
- Ущерб общему имуществу Дома;
- Физический ущерб Вашим соседям.

Начиная ремонт и/или перепланировку, переустройство или реконструкцию своей квартиры, помните, что жилой Дом – это единая система, связанная инженерными коммуникациями и конструктивными решениями. Реализуя Ваши желания и потребности относительно устройства и перепланировки Вашей квартиры, необходимо, чтобы Ваши инженерные решения сохранили целостность систем и коммуникаций здания, не ущемляли интересы других собственников.

Дополнительно рекомендуем застраховать строительные работы по обычно принятым рискам при проведении строительства. В этом случае Вы будете застрахованы от убытков, причиненных Вам или Вашим соседям неправильными действиями строителей или некачественными материалами или оборудованием.

2.1 Перепланировки, внесение изменений в архитектурный облик здания и в инженерные системы дома

Владельцам не разрешается осуществлять переустройство, перепланировку и реконструкцию квартиры без разрешения органа местного самоуправления городского округа Истра и согласования с Управляющей компанией.

Для проведения ремонтных работ в квартире, собственнику необходимо предоставить Управляющей компании проект электроснабжения квартиры и проект перепланировки или переоборудования, реконструкции, которые будут согласовываться в установленном порядке в процессе проведения работ в квартире.

Переустройство квартиры представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, устройство новых и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и т.п. Переустройство требует внесения изменений в технический паспорт жилого помещения;

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесение изменения в технический паспорт жилого помещения. К работам по перепланировке относятся: перенос, демонтаж (монтаж) перегородок; перенос, демонтаж и устройство дверных проемов в несущих и не несущих стенах (исключая межквартирные), изменение жилой площади за счет вспомогательных помещений, устройство или переоборудование существующих тамбуров;

Реконструкция - это работы по частичному изменению внешних поверхностей объектов капитального строительства (модернизация фасадов, устройство навесов, тамбуров, витрин, изменение конфигурации крыши, ремонт, утепление и облицовка фасадов и другие), если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Таким образом, до начала производства ремонтных работ Вам необходимо заказать в специализированных организациях:

- Проект на перепланировку квартиры (если Вы решили сделать перепланировку, и/или переустройство, реконструкцию квартиры);
- Проект электроснабжения квартиры;
- Проект на сантехнические работы: хвс, канализация, индивидуальное отопление;

Проекты предусматривают пояснительные записки, чертежи-планы с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов.

Производство ремонтных и отделочных работ невозможно без разработанных и согласованных проектов. Если проект включает в себя изменения во внутренних квартирных частях инженерных коммуникаций здания, то проект должен быть согласован с соблюдением законодательства с органом, осуществляющим согласование, Управляющей компанией.

Внимание! Проект домов Сказки не является типовым и в соответствии с текущим законодательством, все изменения конфигурации дома, влияющие на конструктив и несущую способность (проемы в монолите или перекрытиях, установка тяжелых лестниц и каминов, увеличение площади перекрытий любыми материалами, мансардные окна и т.д.) должны быть одобрены Авторами проекта дома, имеющими исключительные права на проектную документацию, и при необходимости составлен Акт и технического обследования несущих конструкций. Проведение работ без данного акта категорически запрещено и является основанием для подачи жалобы в Государственную Жилищную Инспекцию со стороны Управляющей компании и иных собственников.

Разработка проекта переустройства и (или) перепланировки и дальнейшее согласование не требуется, если выполняется:

- Ремонт (косметический) помещений;
- Устройство (разборка) встроено-пристроенных стеновых шкафов;
- Замена инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству;
- Перестановка сантехнического и кухонного оборудования в существующих габаритах туалетов, ванных, кухонь без переноса коммуникаций и прокладки дополнительных подводящих сетей;
- Иные мероприятия (работы), не требующие согласующих процедур и разрешений и внесения изменений в технический паспорт квартиры.

Для обеспечения Вашей безопасности и безопасности Ваших соседей, Управляющая компания оставляет за собой право осуществлять технический надзор за выполнением ремонтных работ в соответствии с согласованной проектной документацией и регламентирующими документами. Подрядная организация предъявляет Управляющей компании свою лицензию (при необходимости), договор подряда график производства ремонтно – строительных работ. По результатам проверки устанавливается перечень обязательных контрольных мероприятий (в том числе проверка скрытых работ), перечень технической документации, по которой должен осуществляться контроль, и перечень исполнительной документации, подлежащей предъявлению при приемке завершенных ремонтно-строительных работ.

По окончании переустройства и (или) перепланировки, реконструкции, строители обязаны передать Вам исполнительную документацию по всем разделам проекта. Это значительно упростит техническое обслуживание и текущий ремонт установленного оборудования, а также избавит Вас от лишних убытков в аварийных ситуациях.

Обращаем Ваше внимание, что Вам также необходимо внести соответствующие изменения в техническую документацию, обратившись для этого в компетентный государственный орган.

Не разрешается:

- Замена окон, дверей, остекление, освещение и покрытие террас, балконов, покраска стен на террасах и балконах в цвет, отличный от проектного. При проведении переустройства, перепланировки или реконструкции элементов, влияющих на архитектурный облик жилых домов (включая холлы), Вам необходимо заказать проект фасада всего жилого дома и согласовать его в уполномоченном органе и на общем собрании собственников;
- Установка кондиционеров в местах, отличных от проекта по установке кондиционеров, т.к. это может повлечь за собой нарушение пожарной безопасности и изменение всей архитектурной концепции «Сказки». Установка кондиционеров осуществляется строго в предусмотренных проектом местах;
- Установка спутниковых антенн и иного оборудования на фасадах здания (в том числе внешних решеток), жалюзи, ставни и других защитных устройств, освещения (за исключением квартир с террасами). При проведении переустройства, перепланировки или реконструкции элементов фасада (меняющих его цвет или выходящих за пределы фасада), Вам необходимо заказать проект фасада всего жилого дома и согласовать его в уполномоченном органе и на общем собрании собственников;
- Изменять и перекрывать сечения вентиляционных каналов;
- Увеличивать площади за счет квартирных холлов.

Не допускается проведение работ, при котором:

- Ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в т.ч. затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;
- Нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания если может произойти их обрушение.

2.2 Общие правила проведения ремонтов

При проведении строительных и монтажных работ необходимо руководствоваться регламентами выполнения работ по системам пожаротушения и пожарной сигнализации, электрооборудованию, слаботочным сетям, сантехнике, вентиляции, кондиционированию и пылеудалению. Обеспечить соблюдение лицами, осуществляющими работы, Правил пожарной безопасности и Правил техники безопасности.

Все сотрудники должны быть обеспечены спецодеждой, индивидуальными средствами защиты, страховочными поясами (по необходимости).

Перед началом Ремонта Собственник обязан:

- получить предварительную консультацию на предмет соблюдения мер безопасности и соответствия предпроектного дизайна действующим жилищным и иным нормативам с целью профилактики возможных нарушений у уполномоченного специалиста Управляющей организации; и в случае необходимости, в добровольном порядке обновить предпроектный дизайн и привести его в такое соответствие;
- самостоятельно изготовить в проектной организации, имеющей допуск СРО и штат надлежаще аттестованных (квалифицированных) специалистов, проект на проведение Ремонта в разделах АС/ОВ/ВК/ЭО и далее в установленном порядке согласовать такой проект в государственных надзорных инстанциях (Мосжилинспекция, Мосэнергонadzор, Москомархитектура, при необходимости генпроектировщик Многоквартирного дома (Автор проекта дома) и другие инстанции);
- заблаговременно получить решение о согласовании Ремонта в органах местного самоуправления г. Истры;

- обеспечить соблюдение должных санитарных норм в Помещении, необходимых для производства Ремонта (а в том числе установить унитаз и умывальник (устроить временный санузел) для сотрудников подрядной организации);
- заключить с подрядной организацией (или организациями), имеющей допуск СРО и штат надлежаще аттестованных (квалифицированных) специалистов, договор на Ремонт; и далее обеспечить участие подрядной организации в приемочной комиссии по актированию всех видов скрытых работ в разделах АС/ОВ/ВК/ЭО, и актировании завершеного переустройством и/или перепланировкой Помещения совместно с органами местного самоуправления г. Истры;
- оформить с Управляющей организацией акт разграничения зон балансовой и эксплуатационной ответственности о между Управляющей организацией и Собственником по содержанию и ремонту внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования в составе ОВ/ВК/ЭО;
- передать в Управляющую организацию 1 (один) комплект проектной документации на Ремонт, включая оригинал проекта на проведение Ремонта, заверенную копию договора на проведение авторского надзора, заверенные копии допуска (свидетельства) СРО проектной организации с перечнем разрешенных видов работ, полные и достоверные сведения о местонахождении и контактных данных проектной организации;
- передать в Управляющую организацию 1 (один) комплект заверенных копий документов подрядной организации в составе: допуск (свидетельство) СРО с перечнем разрешенных видов работ, договор подряда, приказ о назначении бригадира на объекте, полные и достоверные сведения о местонахождении и контактные данные подрядной организации;
- представить в Управляющую организацию специальный журнал производства ремонтных работ (выдают органы местного самоуправления г. Истры), где самостоятельно зарегистрировать начало Ремонта;
- предоставить сведения (копии паспортов, адрес ПМЖ, контактные телефоны) и оформить в Управляющей организации комплект пропускных документов на сотрудников подрядной организации.

Перед началом Ремонта Собственнику убедительно рекомендуется:

- предоставить в Управляющую организацию акт обследования смежных помещений, заключенный с их собственниками (соинвесторами), на предмет отсутствия (наличия) дефектов во избежание возможных претензий собственников (соинвесторов) смежных помещений;
- заключить с Управляющей организацией либо специализированной организацией, имеющей допуск СРО, договор на технический надзор за Ремонтом.

Перед началом проведения строительных работ просим Вас оснастить переустраиваемое помещение следующими средствами и оборудованием:

- санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов), подключенным к соответствующим инженерным сетям;
- емкостью для сбора жидких производственных отходов;
- медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;
- средствами первичного пожаротушения (кошма, огнетушители) по нормам;
- информационной табличкой на двери переустраиваемого помещения с указанием ответственного за производство работ и контактным телефоном;
- постелите мокрую тряпку при входе в квартиру и завесьте проем тканью. Строительная пыль будет оседать на ткани и Ваш подъезд останется чистым.

На территории «Сказки» осуществляется контроль доступа, поэтому при проведении ремонтных работ в квартире специализированными компаниями или наемными работниками, просим предоставить список сотрудников с паспортными данными (копиями страниц паспорта или иного документа, где указаны данные, удостоверяющие личность человека), предоставлять информацию о транспортных средствах с прописанными госномерами. В случае изменения списка сотрудников, просим незамедлительно проинформировать Управляющую компанию о таком изменении.

Производите разгрузку материалов только на специально отведенных площадках или сразу в квартиру под

контролем ответственного лица. Заезд любых автомобилей в зону жилых дворов (где начинается плитка) категорически запрещен! Просим Вас заранее позаботиться о том, как доставить Ваш груз до дома, либо заранее обратиться за помощью к Управляющей компании и оставьте заявку на помощь в доставке материалов.

Склаживать стройматериалы допускается только в квартирах или на специально отведенных площадках. Не складывайте строительные материалы и иные грузы на газонах, в зоне зеленых насаждений, на горках, скамейках, внутри домов в местах общего пользования и т. п., а также не загораживайте входы в подъезды.

При разгрузке материалов (особенно сыпучих) на территории «Сказки» и/или общественных зонах, необходимо расстелить пленку для избежание порчи уличной или внутридомовой плитки от попадания на нее строительных материалов.

Занос строительных материалов в дом должен осуществляться исключительно со стороны «черного входа». Занос материалов или крупногабаритных вещей через парадную дверь запрещен.

Использовать лифт для перемещения любых строительных материалов или веса более 400 кг категорически запрещено!

Полы общественных мест в доме (холлы) необходимо закрыть защитным покрытием (оргалит, линолеум и т.п.). Покрытие должно закрывать все пространство от квартиры до выхода из дома, включая ступени лестниц.

Попросите рабочих не прислонять строительные материалы к стенам и обернуть мебель мягким материалом. Там мы сохраним красоту подъезда, стены и лифт будут выглядеть опрятно.

Собственник при проведении Ремонта обязан соблюдать и уважать права и законные интересы других собственников (соинвесторов), с пониманием относиться к деятельности Управляющей организации, и в случае необходимости оказывать им разумную посильную помощь.

Собственник несет персональную ответственность за поддержание порядка в Помещении (противопожарных, санитарно-гигиенических, и иных нормативов РФ и Московской области), а также за действия, совершенные как в Помещении, так и вне его (на территории Многоквартирного дома или в местах общего пользования) юридическими и физическими лицами (подрядчиками и субподрядчиками), осуществляющими Ремонт Помещения. Собственник солидарно с лицами, осуществляющими Ремонт Помещения, отвечает за причиненный данными лицами ущерб общему имуществу и/или имуществу третьих лиц.

Строительный мусор должен быть складирован в плотные строительные мешки. Не разрешается оставлять мусор на газонах, в зоне зеленых насаждений, на горках, скамейках, внутри домов в местах общего пользования и т. п., а также загораживать входы в подъезды. Не разрешается оставлять бесхозный мусор на территории «Сказки».

Выкидывать строительный мусор в контейнеры для бытовых отходов запрещено.

Категорически запрещено сливать жидкие строительные отходы и выбрасывать любые другие строительные предметы (включая песок, стекло, картон и прочее) в канализацию, это приводит к ее поломке и к нарушению целостности канализационного стояка и его функционированию.

Просим Вас все работы производить внутри квартиры. Мы сохраняем внешний вид наших холлов, любые частные ремонтные работы производить в подъезде или холлах не разрешается. В случае, если Ваши рабочие намусорили, им необходимо самостоятельно навести за собой порядок. Запрещается устанавливать на фасад здания лебедки и другие аналогичные устройства для подъема материала или уборки мусора, выходить на кровлю.

Запрещается подключать приборы более 220В.

Отключение стояков осуществляется только сотрудниками Управляющей компании по заранее согласованному времени.

Не нужно разъединять доводчик и оставлять общедомовые двери распахнутыми, т.к. это может привести к их поломке.

Не забывайте, что помимо Вас, ремонтные работы производят и ваши соседи, поэтому пребывание грузового транспорта на территории комплекса желательно ограничить до минимума.

Проживание рабочих при проведении ремонтных работ на объекте нежелательно. Просим отнестись с пониманием, что это доставит неудобства Вашим соседям. Для комфортного проживания каждому жителю желательно предусмотреть звукоизоляцию пола и при необходимости, потолка. Это позволит проживать комфортнее Вам и Вашим соседям.

При проведении ремонтных работ необходимо соблюдать временные рамки, установленные действующим законодательством Московской области:

● в будни с 9.00 до 19.00;
● «тихий час» - перерыв на время сна для маленьких детей с 13.00 до 15.00;
● в выходные и праздничные дни шуметь запрещено.

2.3.1 Общежительные работы

См. изначально Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства ЖК «Сказка».

Предлагаем Вам ниже краткие требования к проектной документации, которые помогут Вам сориентироваться в качестве и правильности предлагаемого Вам строительного проекта.

Проводить работы по монтажу систем электроснабжения и водоснабжения необходимо после разработки проекта и с привлечением к данным работам аттестованных специалистов специализированных организаций.
--

Устройство дополнительных дверных блоков и других ограждений в местах общего пользования:

- запрещается устраивать в помещениях, относящихся к местам общего пользования, кладовые или другие помещения путем ограждения и установки дверных блоков;
- запрещается загромождать общедомовые санитарно-технические ниши и навешивать собственные замки на их дверцы;
- запрещается каким-либо способом ограничивать свободный доступ к пожарным шкафам и эвакуационным лестничным маршам;
- запрещается устанавливать отключающие или регулирующие устройства на общедомовых инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях.

Объединение лоджий с жилыми помещениями, изменение расположения «влажной зоны» (кухонь, сан.узлов):

- объединение лоджий с жилыми помещениями, изменение расположения в помещении «влажной зоны» (кухонь, сан.узлов) возможно только при наличии у Собственника документа о согласовании проведения перепланировки, выданное в установленном порядке органом исполнительной власти местного самоуправления;
- просим Вас позаботиться о гидроизоляции «влажных зон» по избежание протекания на нижние этажи.

Замена оконных блоков и отливов:

- изменять конфигурацию оконного переплета, размеры и цвет оконного блока, а также отлива запрещается;

- установка дополнительного стеклопакета изнутри помещения либо лоджии – на усмотрение Собственника.

Все работы, затрагивающие фасад (при которых меняется его цвет или форма, выходящая за существующие пределы фасада или меняющая как-либо цвет фасада, в т.ч. архитектурную подсветку), необходимо заранее согласовать с Управляющей компанией, органами местного самоуправления и общим собранием собственников, помните – фасад это общее имущество! Даже у Вас на балконе ☺.

Сварочные работы:

- Сварочные работы необходимо проводить с привлечением к данным работам квалифицированных специалистов (имеющих все действительные допуски и аттестации, в соответствии с законодательством РФ) специализированной организации с соблюдением мер пожарной безопасности, предварительно уведомив о проведении данных работ инженера Управляющей организации. Инженер осуществляет проверку документов сварщика и проводит инструктаж.
- Требуемые документы от сварщика:
 - удостоверение личности специалиста;
 - аттестация газосварщика (электросварщика);
 - пожарно-технический минимум;
 - допуск по электробезопасности (гр. не ниже III при использовании электросварки).
- Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома и перевозка его на лифте запрещены.

«Мокрые процессы»:

- При производстве работ с использованием «мокрых процессов» просим обеспечить защиту от протекания жидкостей на нижерасположенные этажи. В случае нарушения данного правила, Собственник компенсирует потерпевшей стороне причиненный такими протечками ущерб в полном объеме.

Лючок в санитарно-техническую шахту:

- Необходимо выполнить открывающимися технические окна в шахты со стояками трубопроводов, позволяющее производить сантехнические работы на стояках сантехнических сетей, а также снятие показаний приборов учета;
- при наличии штатной ревизии (прочистки), на стояке канализации в помещении собственника, монтировать лючок для доступа к ней.

Замена запорной арматуры системы ХВС:

- Граница эксплуатационной ответственности между Собственником квартиры и Управляющей организацией по системе водоснабжения проходит по первому от стояка запорному устройству;
- собственник, по желанию, имеет право за свой счет (приобретение материалов и услуги по слитию стояка, монтажу арматуры) произвести замену запорной арматуры на ответвлениях от стояков ХВС (относящихся к собственным помещениям), входящей в зону ответственности Управляющей организации;
- при этом запрещается изменять диаметры условного прохода арматуры и точки монтажа, изменять материал стояков, устанавливать запорную арматуру на стояках и перемычках данных систем;
- предварительно согласовывается с инженером Управляющей компании запорная арматура, планируемая на замену, затем подается заявка на слитие стояка в Управляющую компанию, самостоятельно сливать воду из системы водоснабжения запрещено;
- время на проведение данных работ (перекрытие стояка) не более чем 1,5 часа;
- при температуре наружного воздуха ниже чем -15°C работы, не связанные с аварийными ситуациями, на стояках не производятся.

Вентиляционные шахты:

- любые действия связанные с изменением конфигураций, перекрытием, либо с уменьшением сечений вентиляционных, сантехнических и коммуникационных каналов, а так же использование системы естественной вентиляции не по назначению запрещены;

Отопительные приборы:

- Необходимо предусмотреть свободный доступ к радиаторам отопления.
- Допускается замена приборов отопления с учётом следующих условий:
 - монтаж и демонтаж приборов отопления проводить в соответствии с СП 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы зданий»;
 - 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);

В случае возникновения аварийных ситуаций на системах теплоснабжения и водоснабжения обеспечить беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам сотрудников Управляющей организации

2.3.2 Электрические сети

См. изначально Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства ЖК «Сказка».

Владельцу квартиры для выполнения работ по электроснабжению помещения необходимо:

Подготовительный (организационный) этап

- Получить в Управляющей организации справку о выделенной мощности на Помещение.
- Оформить эскиз расположения установочных изделий (розетки 220/380 в, антенные, телефонные, интернет, выключатели, вводной и распределительные электрощиты, выводы под люстры, светильники и др.) с указанием предполагаемой мощности потребителей.
- заказать проект электроснабжения квартиры в специализированной организации;
- согласовать проект с Управляющей компанией;
- Рекомендуется согласовать проект в «Мосэнергонadzоре» в установленном порядке.
- Заключить договор на проведение измерений и лабораторных испытаний электрооборудования Помещения со специализированной организацией, имеющей допуск СРО.

Этап выполнения работ

- Согласовать с Управляющей организацией доступ к электрощиту Помещения.
- Запрещается изменение схемы учета электроэнергии и присоединение токоприемников до электросчетчика Помещения.
- При монтаже электрооборудования (при доведении квартиры до полной готовности) следует обратить внимание, что все материалы и оборудование должно иметь сертификат соответствия стандартам РФ, кабельная продукция и пластмассовые трубы – сертификат пожарной безопасности на соответствие НПБ 246 – 97;
- Электропроводка должна соответствовать требованиям ПУЭ п. 2.1.31, в части расцветки изоляции жил, проводов, кабелей;
- Суммарная одновременная электрическая нагрузка установленного в квартире электрооборудования не должна превышать отведенную проектом мощность.

- Выполнить электромонтажные работы (прокладка силовых и слаботочных кабелей и проводов, установка распределительных коробок, подрозетников, коробов и электрощитов) без закрытия отделочными материалами.
- Организовать комиссию в составе: представителя электромонтажной организации, Управляющей организации и Собственника с целью проверки соответствия результатов монтажа проектным решениям и оформить трехсторонний акт на скрытые работы.

Этап ввода в эксплуатацию

- По окончании электромонтажных работ и установки электрооборудования организовать проведение измерений и испытаний электроустановок электротехнической лабораторией, с предоставлением технического отчета (акта испытаний). Проверить у электромонтажной организации сертификаты на установочные изделия и оборудование.
- На завершающем этапе электромонтажные работы подлежат сверке и приемке с подписанием:
 - акта приемки электромонтажных работ – Собственником и электромонтажной организацией;
 - акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон – Собственником и Управляющей организацией.
- По готовности электрооборудования Помещения к эксплуатации по заявлению Собственника Управляющая организация производит приемку и присоединение электроустановки Помещения к общедомовой электросети по постоянной схеме, составляет Акт осмотра электроустановки (подписывают Собственник и Управляющая организация).

В квартиру заведена однофазная сеть, номинальной частотой 50 Hz, напряжением 220в. **Входные электрические автоматы рассчитаны на 50 ампер, что соответствует 11 кВт электрической мощности. Превышать данную мощность не разрешается.** В случае значительного увеличения электрической нагрузки на квартиру, проект электроснабжения согласуется в Энергонадзоре.

Рекомендуем ознакомиться с основами энергоэффективности и ранее предусмотреть такие электрические приборы в квартиру, которые потребляют минимальное количество электрической мощности, например, не электрические теплые воды, а водяные, не галогенные лампы, а светодиодные, электрические приборы высокого класса энергоэффективности (А, А+ и т.д.). Все эти мероприятия позволят Вам не превышать 11кВт электрической мощности и Ваше проживание в квартире будет комфортным и безопасным. Электрические сети в квартирах рекомендуется выполнять с использованием кабеля марки ВВГнг.

- верхний свет ВВГнг-LS 3x1,5 мм
- к розеткам ВВГнг-LS 3x2,5 мм
- к плите ВВГнг-LS 3x6 мм
- к газовому котлу ВВГнг-LS 3x2,5

Приборы учета установлены на площадках.

Замена входного автоматического выключателя и УЗО:

- граница эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией по системе электроснабжения проходит по входящему автоматическому выключателю, расположенному в этажном электрическом щите;
- по желанию собственника, замена входного автоматического выключателя без изменения номинала на оборудование аналогичного либо другого производителя возможна только под контролем специалистов управляющей организации, по предварительной заявке в Управляющую компанию и согласовании заменяемого оборудования с инженером Управляющей организации;
- замена УЗО без изменения номинала может производиться специалистом нанятым собственником после отключения входного автоматического выключателя;

Замена прибора учета электроэнергии:

- замена ПУ электроэнергии при выходе его из строя возможна только при согласовании с ОАО «Мосэнергосбыт» или с Управляющей компанией при отсутствии прямого договора с ОАО «Мосэнергосбыт».

2.3.3 Газовое отопление

См. изначально Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства ЖК «Сказка».

Дополнительная информация: в каждой квартире установлен индивидуальный настенный отопительный котел:

Дома № 3, корп. 4 и 5 (строительный адрес 36 и 51)	<p>Одноэтажные квартиры: Protherm «Рысь НК-11», мощностью 12кВт на отопление, 24кВт на ГВС;</p> <p>Двухуровневые квартиры: Protherm Тигр-12KTZ, мощностью 12кВт на отопление, 24кВт на ГВС со встроенным бойлером для ГВС</p>
Остальные дома	<p>Одноэтажные квартиры: Protherm «Рысь НК-11», мощностью 12кВт на отопление, 24кВт на ГВС;</p> <p>Двухуровневые квартиры: Vaxi NUVOLA Duo-tes+ 16 - мощность на отопление 12кВт, на ГВС 16кВт, со встроенным бойлером для ГВС.</p> <p>! Данный котел является конденсационным, необходимо к нему подвести трубу канализации и подключить к трубе слива конденсата котла.</p>

Не допускается установка газового оборудования большей мощности. Замена газового оборудования или любое изменение проекта - только по согласованию с Мособлгазом.

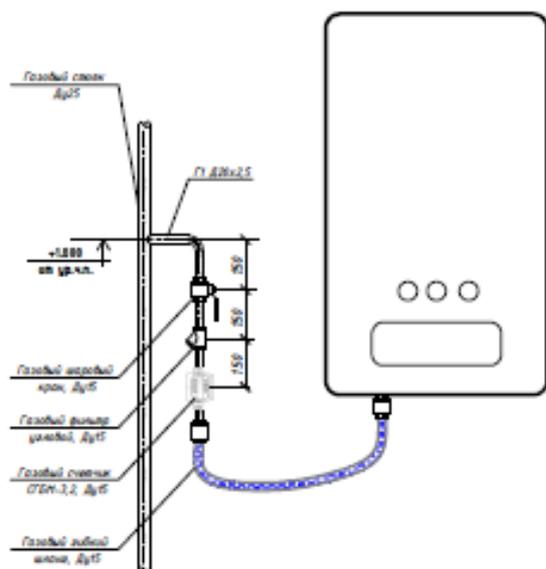
Установка газовых плит в квартирах категорически запрещена!

Современные котлы — это высокотехнологичные агрегаты, работой которых управляет электроника. А она очень требовательна к электропитанию. Причем требовательна и к величине напряжения, и к его форме: должна быть синусоида и 220В с небольшой погрешностью в 5%. По статистике четвертая часть поломок газовых котлов связана с перепадами в электросети. По этой причине рекомендуется устанавливать стабилизатор и/или источник бесперебойного питания.

Рекомендуется дополнить систему датчиками утечки газа. Пожары, взрывы, отравления, которые возникают в результате распространения в окружающей среде различного по происхождению газа, к сожалению, вовсе не редкость. Для предотвращения подобных ситуаций были разработаны специальные устройства – датчики утечки газа и СО (угарного газа). Датчики определения повышения концентрации газа в воздухе предназначены своевременно обнаруживать утечку и оповещать об этом окружающих. Некоторые модели оснащены специальными механизмами (запорной арматурой), позволяющими быстро принимать меры по перекрытию газа в местах его подачи в помещение.

При проведении ремонтных работ необходимо герметично закрыть котел пленкой во избежание его повреждения.
--

УЗЕЛ ВВОДА ГАЗОПРОВОДА, М1:10



Обращаем Ваше внимание, что категорически запрещено закрывать любое газовое оборудование (котел, трубы в т.ч. общедомовые, счетчик и т.д.) капитальными конструкциями в т.ч. утапливать котел в стену, нарушающими возможность профилактического осмотра и проведения работ с газовым оборудованием. Разрешены исключительно конструкции (шкафы со свободным притоком воздуха, шторы и т.д.), позволяющие в любое время получить полный доступ к газовому оборудованию. Нарушение СНиПов по газовому оборудованию может привести к необратимым и опасным для всех последствиям, а также выключением подачи газа по всему стояку.

2.3.4 Кондиционирование, антенны, спутниковые тарелки, вентиляция, розетки

См. изначально Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства ЖК «Сказка».

Подготовительный (организационный) этап

- Категорически запрещается производить прокладку коммуникаций от внешнего блока кондиционера к внутреннему по фасаду здания, а также осуществлять выпуск дренажа на улицу (что влечет за собой разрушение фасада здания намоканием и нарушение законных прав собственников нижерасположенных помещений падением водного конденсата на их подоконные сливы).
- До проведения работ на фасаде здания передать в Управляющую организацию комплект дополнительных документов от подрядной организации в составе:
 - карточка юридического лица с указанием контактных данных (реквизиты, фактический и юридический адреса, телефоны);
 - заверенная копия документа, подтверждающий полномочия директора (приказ о назначении);
 - заверенная копия приказа о назначении специалиста.
 - заверенные копии квалификационных документов специалиста, подтверждающих его аттестацию.
 - заверенную копию паспорта специалиста с указанием контактных данных.
 - гарантийное обязательство подрядной организации (заверенное печатью и подписью первого лица) по возмещению возможного ущерба третьим лицам либо нотариально заверенное гарантийное обязательство от Собственника.
- В проект на проведение Ремонта по системе кондиционирования отдельно предусмотреть:

- выпуск дренажа в систему канализации Помещения;
- на период производства работ на фасаде здания меры по эвакуации нижерасположенных людей и автотранспортных средств, изолированию зоны возможного поражения падением оборудования и/или инструмента подрядной организации;
- на период производства работ на фасаде здания меры по обеспечению сохранности защитных декоративных и несущих конструктивных элементов фасада здания и ограждения кровли от отрыва, раскола, других видов повреждений;
- на период производства работ на фасаде здания порядок действий, способы страховки, перемещения и удержания специалиста подрядной организации и монтируемого оборудования в обычных условиях, а также в случае возникновения нештатных ситуаций (порывы ветра, дождь, снегопад и тому подобное).

Этап выполнения работ

- В случае необходимости заранее согласовать с Управляющей организацией доступ вышки (максимально на базе небольшого автомобиля, на базе КАМАЗа проезд невозможен) к месту проведения работ (3-4 этажи) и устройство лесов для нижележащих этажей с соблюдением правил безопасности в т.ч. при нахождении автомобиля спец.техники внутри двора;
- Выполнить монтажные работы (основное оборудование, прокладка коммуникаций и дренажной системы) без закрытия отделочными материалами.

Этап ввода в эксплуатацию

- Организовать комиссию в составе: представителя подрядной организации, Управляющей организации и Собственника с целью проверки соответствия результатов монтажа проектным решениям и оформить трехсторонний акт на скрытые работы.
- Предъявить систему дренажа Управляющей организации для проливки и подписания акта испытания.

Не допускается размещение наружных блоков кондиционеров и антенн на архитектурных деталях, элементах декора, поверхностях с ценной архитектурной отделкой, а также их крепление, ведущее к повреждению архитектурных поверхностей. Тогда фасады дома будут оставаться красивыми. Дом – не только то, что находится в квартире. Фасады относятся к общему имуществу, Вашему и Ваших соседей.

Кондиционер необходимо устанавливать в соответствии с проектом установки кондиционера на фасаде здания, в специально отведенном и обозначенным на проекте месте. Установку кондиционера необходимо согласовывать с Управляющей компанией.

На наружном фасаде здания, в некоторых квартирах для установки блока кондиционера предусмотрена ниша размером не менее: 950х600х550. В остальных квартирах, где размещение ниши не предусмотрено проектом, размещение предусмотрено на балконах и террасах. При размещении блоков кондиционеров на балконах и лоджиях, высота размещения не должна быть выше уровня перил. Размещение в местах, отличных от проектного допускается только по согласованию общего собрания собственников и после согласования проекта на предмет соответствия санитарным нормам и правилам в Роспотребнадзоре, в управляющей организации, в органах власти, отвечающих за соответствие внешнего вида фасада здания после установки кондиционера принятым нормам и других. . Запросить проектное расположение блоков кондиционеров возможно в Управляющей компании.

Размещение розеток возможно только на балконах и террасах не выше уровня перилл (с влагозащитой). Иные изменения фасада в видимой части (выше уровня перилл) не должны менять его цвет или выступать за пределы фасада.

В Сказке создано красивое архитектурное освещение, дополнительное освещение проектом не предусмотрено, иначе вечером будет множество непонятных световых пятен, и дома уже не будут выглядеть так красиво, а также в случае вывода освещения, будет испорчен фасад. Исключение - это террасы первых этажей, на которых без дополнительного освещения будет слишком темно. Советуем каждому дому договориться о стиле освещения террас.

2.3.5 Системы водоснабжения, канализации

Подготовительный (организационный) этап

- В случае изменения схемы трубной разводки системы отопления в Помещении и (или) замены комплектующих (ребенок, разветвителей, терморегуляторов и др.) или приборов отопления на другую модель представить на согласование в Управляющую организацию проект ХВС.

Этап выполнения работ

- Запрещается демонтировать или заменять находящиеся в сантехническом шкафу проектные установочные изделия (водосчетчики, редукторы, запорную арматуру, грязевые фильтры, обратные клапаны и др.); дооборудовать подводящие трубопроводы системами очистки и умягчения воды; изменять схему подключения Помещения к общедомовым системам водоснабжения;
- Выполнить монтажные работы без закрытия отделочными материалами.

Этап ввода в эксплуатацию

- Организовать комиссию в составе: представителя подрядной организации, Управляющей организации и Собственника с целью проверки соответствия результатов монтажа проектным решениям и оформить трехсторонний акт на скрытые работы;
- Произвести опрессовку систем водоснабжения и предъявить Управляющей организации для подписания актов опрессовки;
- Предъявить систему водоснабжения и канализации Управляющей организации для проливки и подписания акта испытания.

2.3.6 Теплый пол

Устройство теплого пола возможно в любых вариантах. Использовать в качестве нагревательного элемента можно как электричество, так и теплоноситель от отопительного котла.

Температура и схема теплых полов не влияет на изменение температурного режима дома. Температура теплых полов зависит исключительно от вашего желания. Но поддержание температурного режима теплых полов выше 38 градусов Цельсия будет весьма дискомфортно.

При устройстве теплых водяных полов в помещении, необходимо позаботиться о гидроизоляции перекрытия пола.

Не забывайте, что для проведения работ подобного вида, необходимо наличие проекта, выполненного специализированной организацией, а также согласование с Управляющей компанией. Не забывайте также про энергоэффективность при прокладке электрических теплых полов.

2.3.7 Ответственность

Ремонты и переезды закончатся, а Вы останетесь жить в доме, и наша совместная задача сохранить внешний вид холлов в первозданном виде. Гораздо проще сберечь, чем потом ремонтировать. Сохраните квартиру, подъезд и двор!

Следите, чтобы при ремонте квартиры, при транспортировке мебели и строительных материалов, не портили стены, двери, не били углы и не повреждали лифтовые кабины. При порче необходимо возмещать причиненный ущерб зданию и/или его частям и/или имуществу владельцев других квартир и/или здоровью третьих лиц при выполнении ими указанных работ. Размер ущерба определяется на основании калькуляции затрат на

восстановительные работы, составленной пострадавшим лицом. При этом Собственник выплачивает причиненный ущерб в течение 10-ти календарных дней, с момента получения соответствующего письменного требования пострадавшего лица. Имущественную ответственность за причиненный рабочими ущерб Жилому дому или «Сказке» в целом, несет в полном объеме Собственник.

2.3.8 Порядок действий при аварийных ситуациях и меры безопасности

Просим Вас внимательно ознакомиться с рекомендуемым порядком действий при возникновении неприятных и нестандартных ситуаций. Соблюдение данных рекомендаций позволит минимизировать ущерб для здоровья и собственности Вас и Ваших соседей.

Запах газа

Бытовой газ является летучим веществом. В центральной магистрали, к которой подключена вся бытовая и водонагревательная техника, он находится под давлением, которое позволяет выталкивать его в конфорки. Поэтому при образовании мельчайших трещин в трубах и подающих шлангах газ проникает в помещение.

Ещё одной характерной чертой бытового газа является то, что он имеет свойство накапливаться в помещении. Будучи легче воздуха, он собирается под потолком, за счёт чего в ряде случаев не выходит из помещения естественным образом (например, собираясь в нишах). В результате со временем из одной маленькой утечки в непроветриваемом помещении собирается большое облако. Оно, разумеется, невидимо для глаза, но его очень легко распознать по характерному неприятному запаху.

Если пахнет газом рекомендуется в первую очередь попытаться перекрыть центральную магистраль. Это осуществляется поворотом запорной арматуры в горизонтальное положение. В том случае, если у Вас дома пахнет газом, Вам следует:

- открыть нараспашку все окна;
- погасить огонь (например, задуть свечи);
- предупредить всех домочадцев, чтобы ни в коем случае не включали лампочки и бытовые приборы (газ проникает через узкие щели в оборудовании, а искра при стартовом напряжении приводит к возгоранию);
- вывести всех людей в безопасное место;
- известить Управляющую компанию, или по телефону 04, или в службу спасения 112;
- предупредить соседей о возможном риске;
- при необходимости организовать эвакуацию;
- сопроводить аварийную бригаду к месту предполагаемой утечки и предоставить все необходимые сведения.

Утечка воды внутри Квартиры - необходимо:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщите об этом в Управляющую компанию;
- удалить воду с поверхности пола, чтобы вода не проникла в другие помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован.

Затопление Квартиры извне - необходимо:

- установить источник затопления: если это крыша – необходимо уведомить об этом в Управляющую компанию и принять меры по обеспечению сохранности собственного имущества от порчи; если это квартира, расположенная этажом выше – незамедлительно связаться с Вашим соседом для предотвращения утечки, в случае отсутствия соседа – сообщить о затоплении в Управляющую компанию.

Неисправность электросети - необходимо:

- установить, повреждена ли электросеть в Вашей квартире или вне;
- если произошло повреждение электросети вне Квартиры – сообщить об этом в Управляющую компанию; если произошло повреждение участка электросети в Квартире – проверить срабатывание защитных автоматов в распределительном щите;
- если в Квартире произошла крупная авария, необходимо незамедлительно сообщить об этом в Управляющую компанию.

Запуск отопления

В случае возникновения в Квартире аварийной ситуации в Ваше отсутствие (поломка оборудования, пожар и т.п.) комиссия, образованная Управляющей компанией, принимает необходимые меры по ликвидации аварийной ситуации в соответствии с положениями Договора управления.

Застривание в лифте

Если Вы застряли в лифте, нажимайте кнопку аварийного сигнала. Сигнал поступает диспетчеру, который вызывает лифтовую аварийную службу.

Каждому жителю «Сказки» рекомендуется соблюдать следующие меры безопасности:

- не оставлять входную дверь квартиры открытой;
- не оставлять автомобили открытыми;
- стараться давать меньше поводов для установления факта Вашего отсутствия в квартире; обеспечить ежедневное изъятие корреспонденции из почтового ящика;
- не хранить ценные вещи на балконе или террасе;
- исключить доступ посторонних лиц в Квартиру или территорию «Сказки»;
- В случае обнаружения в Жилом доме подозрительных лиц – сообщить об этом сотрудникам Управляющей компании, охране либо в полицию.

В случае если у Вас возникнут вопросы в отношении безопасности, Вы можете обратиться в Управляющую компанию.

Раздел 3

Индивидуальный план и характеристика Вашей квартиры и дома

Сведения о потребительских, технических характеристиках, общие сведения о конструкциях и системах жилого дома, а также дополнительные условия и рекомендации по использованию.

Наименование	Основные характеристики
Планировочные решения	<p>3-х этажное жилое двухсекционное здание с двухуровневым 3м этажом или 4-х этажное здание. Здание имеет техническое подполье и чердак. Часть квартир первого этажа имеют дополнительные открытые террасы с самостоятельными выходами на прилегающую территорию. Количество этажей 3 (4) в зависимости от типа здания. Степень огнестойкости здания – II, класс конструктивной пожарной опасности С1.</p> <p>1,2, 3 – комнатные квартиры. Общее количество квартир 22-24-32.</p> <p>На 1-м этаже каждой секции жилого дома размещены входная группа в жилую часть здания и жилые помещения, на 2-ом и 3-ьем этажах – жилые помещения.</p> <p>Конструктивная схема здания – смешанная (колонно-стеновая), состоящая из монолитных стен, перекрытий, покрытия, пилонов. См. подробнее Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства ЖК «Сказка».</p> <p>Обратите внимание, что планировка квартиры утверждена проектом. В случае перепланировки, присоединения холодных зон к жилой зоне, иных любых изменений конфигурации квартиры, Вам необходимо пригласить специалистов для проектной работы и согласовать ее в соответствии с установленными правилами проживания и законодательством Российской Федерации. При затрагивании несущих конструкций (проемы в несущих стенах и перекрытиях) или размещении дополнительного оборудования/материалов, потенциально превышающих нагрузки на перекрытия (дополнительные перекрытия, лестницы, камины), необходимо обратиться к Авторам проекта дома для разработки Акта обследования несущих конструкций и технического заключения по проведению перепланировки (см. дорожную карту по проведению таких работ).</p>
Наружные и внутренние стены	<p>См. изначально Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства ЖК «Сказка».</p> <p>На части фасада, состоящего из блока, утеплитель монтируют 100 мм встык. Монолитные ж/б конструкции утеплены 200 мм утеплителем внахлест. Между стеной и плитой верхнего этажа проложен вилатерм, для того, чтобы компенсировать разности линейного температурного расширения материалов несущих и ограждающих конструкций стен.</p> <p>Перед началом строительного-монтажных работ, обращайтесь внимание на качество и целостность укладки этого материала.</p> <p>Владельцам первых этажей необходимо сделать утепление пола под стяжкой (рекомендуется в качестве утеплителя использовать минераловатные плиты толщиной 100 мм.), т.к. техническое подполье не отапливается и плита перекрытия холодная.</p>

Перекрытия	<p>См. изначально Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства ЖК «Сказка».</p> <p>Жителям первых этажей необходимо обратить внимание утепление пола при проведении работ по устройству стяжки. В связи с тем, что тех. подполье в домах не отапливаемое, рекомендуется следующая конструкция пола 1-го этажа (выполняется собственниками):</p> <ul style="list-style-type: none"> - монолитная ж.б. плита перекрытия – 200 мм, - стяжка из цементно-песчанного раствора М75 – 25 мм, - утеплитель – 100 мм, - два слоя гидроизоляционного материала – 5 мм (завести на стену на величину стяжки), - стяжка из цементно-песчанного раствора М75 – 20 мм, - слой чистовой отделки.
Крыша Кровля	<p>См. изначально Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства ЖК «Сказка».</p> <p>Обратите внимание, при проведении отделочных работ под кровлей, крепление материалов к стропильной системе категорически запрещено, возможны прорывы пароизоляции и снятие гарантийных обязательств. Крепление должно осуществляться только к балкам и стенам.</p> <p>Дополнительное утепление кровли не требуется.</p>
Лестницы	См. Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства ЖК «Сказка».
Лоджии Балконы Веранды	<p>Опорная площадка балконов и лоджий над верандами 1 этажа: монолитный железобетон 200мм, пароизоляция ПЭ пленка 0,2мм, утеплитель «Пеноплекс 35» 100мм, гидроизоляция «Техноэласт ЭПП», цементно-песчаная стяжка армированная 75мм, керамическая плитка.</p> <p>Опорная площадка открытых балконов и лоджий: монолитный железобетон 200мм, гидроизоляция «Техноэласт ЭПП», цементно-песчаная стяжка 25мм, керамическая плитка.</p> <p>Металлические ограждения с антикоррозионным покрытием.</p>
Теплоснабжение	Индивидуальное газовое. См. раздел про газовое оборудование и Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства ЖК «Сказка».

Система отопления и ГВС	<p>См. изначально Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства ЖК «Сказка» и раздел про Газовое оборудование.</p> <p>Индивидуальная система отопления с принудительной циркуляцией закрытого типа.</p> <p>Схема разводки – периметральная двухтрубная.</p> <p>Теплоноситель – вода температура 30-70°С, давление 1-2,5бар.</p> <p>Внутриквартирная разводка выполнена трубами из сшитого полиэтилена Uponor Comfort Pipe Plus 16x2,0 и 20x2,0.</p> <p>Радиаторы отопления марки Лидея.</p> <p>Горячая вода готовится и подается от индивидуального газового водонагревателя, устанавливаемого в каждой квартире дома.</p> <p>Система горячего водоснабжения намечается тупиковая с многоточечным водоразбором.</p> <p>Водонагреватель проточный, с герметичной камерой сгорания, который используется и для отопления.</p>
Вентиляция (и кондиционирование)	<p>См. изначально Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства ЖК «Сказка».</p> <p>Естественная, вытяжная из кухонь и санузлов.</p> <p>Вытяжка из помещений кухонь обеспечивается через индивидуальные вентиляционные каналы, выполненные из оцинкованных труб Ду200мм или коробов 250x150мм.</p> <p>Вытяжка из помещений санузлов обеспечивается через индивидуальные и централизованные вентиляционные каналы, выполненные из оцинкованных труб Ду125мм и коробов 200x100мм, 200x200мм, 200x300мм.</p> <p><u>!!!Любые действия связанные с изменением конфигураций, перекрытием, либо с уменьшением сечений вентиляционных, сантехнических и коммуникационных каналов, а так же использование системы естественной вентиляции не по назначению запрещены.</u></p> <p>Кладка стен вентиляционных шахт и каналов - полнотелный керамический кирпич, газосиликатный блок 200мм, пазогребневая плита 80мм.</p> <p>Приток воздуха в жилые комнаты и кухни обеспечивается через регулируемые оконные створки.</p>
Система отвода дымовых газов	<p>Отвод продуктов сгорания газовых приборов (настенных газовых котлов) осуществляется от газового котла через индивидуальный горизонтальный коаксиальный дымоход Ду100/60мм, подключенный к общему вертикальному коаксиальному дымоходу Петролюкс Ду200/340/430мм.</p>
Внутреннее водоснабжение	<p>Источник водоснабжения жилых домов – собственный водозаборный узел.</p> <p>Внутридомовые сети хозяйственного водопровода холодной воды выполнены: вертикальные стояки из полипропиленовых труб;</p> <p>горизонтальная разводка в техподполье из оцинкованных стальных труб.</p> <p>(Сантехническая разводка и установка сантехнических приборов в квартирах не предусматривается).</p> <p>Трубопроводы холодной воды изолированы теплоизоляционными вспененными материалами K-flex.</p> <p>В водомерном узле техподполья установлен счетчик холодной воды ВСХН-50, для учета общедомового расхода воды.</p> <p>В квартирах установлены приборы учета холодной воды ВСХд-15.</p>

Канализация бытовая	<p>Безнапорная хозяйственно -бытовая с выпусками в сеть наружной хозяйственно-бытовой канализации.</p> <p>Сети хозяйственно-бытовой канализации выполнены из канализационных труб ПВХ диаметром 110 и 50мм.</p> <p>Канализационные сети прокладываются в техническом подполье под перекрытием.</p> <p>Выбрасывать строительный мусор в канализацию категорически запрещено!</p>
Внутренние и наружные водостоки	<p>Отведение дождевых и талых вод с кровли осуществляется через водосточные желоба, воронки и трубы в дождеприемные воронки, лотки и колодцы или в наружную дренажную канализацию по периметру здания, подключенные к сетям наружной ливневой канализации.</p>
Электрические сети	<p>Для электроснабжения квартир на каждом этаже монтируются этажные щиты типа УЭРМ4 и УЭРМ3. В каждом щите смонтированы квартирные приборы учета электроэнергии Меркурий 203.2Т LBO 5(60)А - электронные двухтарифные счётчики с возможностью подключения к системе АСКУЭ.</p> <p>В электрощитовой дома установлены общедомовые приборы учета электроэнергии Меркурий 234 ARTM-02PB.L2 5(100)А А - электронные многотарифные счётчики с возможностью подключения к системе АСКУЭ.</p> <p>См. также раздел «Электрические сети» и Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства ЖК «Сказка».</p>

Связь (слаботочные сети)	<p>Доступ к сети интернет и передачу ТВ сигнала обеспечивает провайдер ООО «Цифра Один». От магистрального оптово-волоконного кабеля предусматривается прокладка оптово-волоконных кабелей до оборудования провайдера, установленного в техподполье каждого жилого дома ЖК «Сказка», от данного оборудования предусматривается прокладка кабеля UTP (витая пара) из техподполья по стоякам слаботочной сети в каждую квартиру жилого дома. Закладные для кабеля расположены над входной дверью, рекомендуем при проведении ремонтно-монтажных работ оставить доступ к слаботочным закладным. Провода из квартиры необходимо укладывать исключительно в проложенные Застройщиком закладные трубы. Кабель прокладывается по заявке оператору связи. Представителя Цифры 1 рекомендуется вызывать в квартиры до окончания чистовой отделки. Также для предотвращения сбоев при механических повреждениях кабеля, можно проложить сразу два кабеля витой пары.</p> <p>Рекомендации по прокладке кабеля UTP (витой пары) в квартире:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Для прокладки используется кабель UTP ка. 5е (8-жил) 2. Из квартиры кабель выводится через штатное отверстие. Далее по закладной трубе (коробу) прокладывается в слаботочный щиток. 3. Запас кабеля в щитке – не менее 1 м. 4. Возможно провести дополнительный резервный кабель. 5. Запас кабеля в квартире в том месте, где будет установлен роутер – не менее 1 м. 6. В том месте, где будет установлен роутер необходимо наличие розетки 220 В для подключения роутера. 7. Место установки роутера необходимо выбирать с учётом планировки квартиры. 8. На распространение Wi-Fi сигнала отрицательно влияют стены, перегородки, наличие вблизи электрических приборов, таких как СВЧ печь. 9. Чтобы добиться наиболее устойчивого приёма Wi-Fi сигнала во всех помещениях, роутер желательно установить в середине квартиры. 10. Надо помнить, что скорость соединения с Интернет по Wi-Fi сети для 100 Мбит роутеров обычно не превышает 50-70 Мбит/с и 350-400 Мбит/с для роутеров 1 Гбит. 11. Скорость, заявленная по ТП может быть обеспечена только при условии проводного соединения. 12. Если в квартире будет прокладываться кабель и монтироваться розетки RJ-45, ВАЖНО: до каждой розетки прокладывается отдельный кабель. Соединение всех розеток последовательно одним кабелем - НЕ ДОПУСТИМО. 13. Все кабели необходимо вывести в одно место: там, где будет установлен роутер. 14. Подключать кабель к розеткам необходимо по схеме В. обычно на розетках есть соответствующая маркировка. 15. Если подключение розеток будет производится в момент выполнения заявки на подключение к сети Интернет, необходимо оставить запас кабеля не менее 15 см под каждую розетку. 16. При условии, что в квартире смонтированы розетки RJ -45 и все кабели UTP выведены в одно место, возможно установить роутер в любом месте квартиры и подключить его к ближайшей розетке. В таком случае, кабель от данной розетки будет скоммутирован с кабелем, выведенным в щиток. Подача услуги в квартире будет возможно только по беспроводной сети. Остальные розетки останутся неподключенными. 17. Гарантированное качество подачи услуги IPTV может быть обеспечено при условии подключения тв-приставки к роутеру по кабелю. 18. Предоставление услуги IPTV по беспроводной сети возможно, но качество зависит от уровня сигнала Wi-Fi. <p>См. приложение Типовая схема прокладки кабелей в квартире</p>
Диспетчерский контроль	Предусмотрена диспетчерская связь между кабинами лифтов и диспетчерским пунктом.

Система охраны входа	<p>Предусмотрена система охраны входов (домофон) – Commax Modum. В тамбурах главных входов устанавливаются вызывные панели Commax DRC-900LC/RF1, связанные с квартирами жилого дома кабелем UTP5e (витая пара) через подъездные и этажные распределители. Внутриквартирные видеодомофоны следует устанавливать только того же производителя и серии (иные модели не серии Modum и домофоны иных производителей не работают с общедомовой системой даже при устройствах сопряжения). Также можно дополнительно установить панель от Commax в местах общего пользования и использовать как видео дверной замок. Для этого нужно предусмотреть соответствующие закладные (см. инструкцию по установке), желательны помещенные в подрозетник. Дополнительно обратите внимание, что при попытке подключения устройств не серии Commax Modum и неквалифицированном монтаже возможно повреждение общеподъездного коммутационного устройства.</p> <p>В квартиру заведен кабель UTP5e (витая пара) над входной дверью. Его нужно провести к месту расположения домофонной панели. Для внутриквартирной домофонной панели необходимо также предусмотреть кабель питания 220в. Подключение панели согласно рекомендации производителя или по заявке через Управляющую компанию.</p>
Система видеонаблюдения	<p>Система видеонаблюдения «Безопасный регион».</p> <p>Предусматривается установка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - наружных камер видеонаблюдения на въездах на территорию ЖК, над главными входами в подъезд каждого жилого дома; - внутренних камер видеонаблюдения в жилых зданиях: в тамбурах главных входов, лифтовых холлах 1-го этажа, в лифтовых кабинах; - серверы хранения данных системы видеонаблюдения и передача информации в диспетчерский пункт Управляющей компании/охране, Муниципальный узел связи г. Истра и ОМВД России по Истринскому району.
Пожаротушение	<p>В квартирах установлены пожарные рукава и датчики дыма. На вводе в квартиру устанавливается кран Ду=15 мм для присоединения шланга Д=19 мм, оборудованного распылителем, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения для ликвидации очага возгорания. Длина шланга должна обеспечивать возможность подачи воды в любую точку квартиры (обычно длина составляет 15 м).</p>

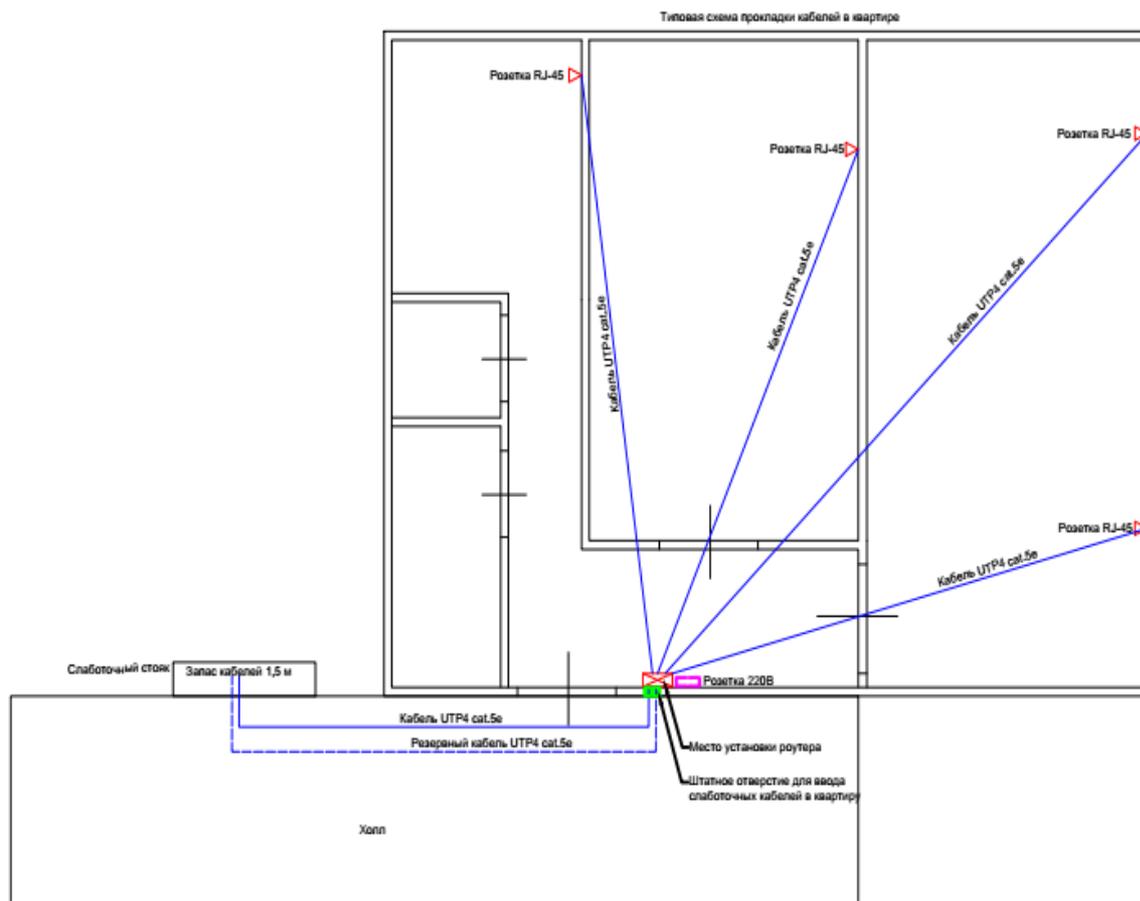
*Общие сведения о технических и вспомогательных общедомовых помещениях,
технологическом оборудовании дома*

Наименование	Основные характеристики
Техническое подполье (технический подвал)	Предназначено для разводки инженерных сетей, размещения узлов ввода коммуникаций, общедомового водомерного узла. Тех. подполье имеет самостоятельные выходы из каждой секции на улицу со стороны боковых фасадов, секции отделены друг от друга противопожарной перегородкой и дверью.
Места общего пользования (МОП)	<p>На 1-м этаже каждой секции жилого дома размещены:</p> <ul style="list-style-type: none"> - входные группы: тамбур главного входа и технический тамбур; - вестибюль главного входа с пандусом и перилами; - лифтовой холл; - лестница. <p>На 2-м, 3-м, 4-м/антресольном этажах размещены:</p> <ul style="list-style-type: none"> - лифтовой холл; - лестницы и межэтажные лестничные площадки; - чердачное помещение. <p>Полы в МОП– керамогранит неполированный толщиной 8 мм, на клею армированной цементно-песчаной стяжке. В составе пола МОП первого этажа в качестве утеплителя предусмотрены минераловатные плиты толщиной 100 мм.</p> <p>Стены – декоративная штукатурка/ облицовочная клинкерная плитка.</p> <p>Потолки – гипсокартонные, шпаклеванные, окрашены вододисперсионной краской.</p> <p>В помещениях МОП установлено оборудование:</p> <ul style="list-style-type: none"> - электрические конвекторы для обогрева помещений, мощностью 1 и 2 кВт; - этажные электрощитовые УЭРМ3 и УЭРМ4; - «гирлянда освещения» лестницы напряжением 36 и 24вольта; - потолочные и настенные светильники; - щит автоматики и управления лифтом; - вызывная панель видеодомофона.
Электрощитовая	Электрощитовая пристроена со стороны бокового фасада, расположенная на одном уровне с тех. подпольем и имеет самостоятельный вход.
Лестнично-лифтовой узел (ЛЛУ)	<p>Связь между этажами осуществляется в каждой секции с помощью внутренней открытой лестницы Л1 и лифта, грузоподъемностью 450 кг, с размерами кабины 1000*1250*2200 мм, скорость движения кабины 1 м/с.</p> <p>Стены лестничных клеток– монолитный железобетон 160 мм, декоративная штукатурка/облицовочная клинкерная плитка.</p> <p>Стены лифтовой шахты выполнены в 2-х вариантах:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 3-х слойные: монолитный железобетон 120мм, звуко-теплоизоляция 50мм, монолитный железобетон 120мм; 2) монолитный железобетон 200мм, звуко-теплоизоляция 100мм, штукатурка цементно-песчаным раствором.

Чердачное помещение	<p>Вход в чердачное помещение расположен на 4-ом/антресольном этаже, доступ имеет только технический и обслуживающий персонал.</p> <p>Чердачные помещения имеют выходы для обслуживания кровли в виде оконлюков, к которым можно подняться по стальным стремянкам.</p> <p>В чердачных помещениях расположены вентиляционные отверстия шахты лифтов.</p>
Мусоросборная камера и мусоропровод	<p>Отсутствует. Для сбора мусора предусмотрены контейнеры с закрывающейся крышкой, в изолированном помещении (техническом тамбуре) со стороны черного входа либо размещение мусора на территории Сказки за пределами жилых дворов. Решение принимается на общем собрании собственников в рамках действующего на этот момент законодательства.</p> <p>Не допускается: сливать жидкие пищевые и строительные отходы; выбрасывать горячие и тлеющие предметы.</p>

Конструкция дверей и окон

Наименование	Основные характеристики
Двери: входная в квартиру	<p>См. изначально Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства ЖК «Сказка».</p> <p>Любая замена дверей только по согласованию с Управляющей компанией с обязательным сохранением проектного облика фасада (панель, выходящая в места общего пользования), включая отделку мест общего пользования и его эксплуатационных характеристик.</p>
Окна и балконные двери	<p>См. изначально Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства ЖК «Сказка».</p> <p>Любая замена окон и установка мансардных окон только по согласованию с Управляющей компанией с обязательным сохранением проектного облика фасада и его эксплуатационных характеристик.</p>



Ответственность за несоблюдение Правил

При несоблюдении Правил собственник Квартиры несет ответственность в соответствии с действующим законодательством. Нарушение настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, правил эксплуатации жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования; бесхозяйственное содержание Квартир, а также самовольное переустройство и (или) самовольная перепланировка Квартир, использование их не по назначению; порча помещений, инженерного оборудования и объектов благоустройства, влекут предусмотренную законодательством ответственность.

В случае несоблюдения настоящих Правил нанимателем, арендатором, гостем или иным пользователем Квартиры, не являющимся собственником, и уклонения его от ответственности, ответственность несёт Собственник, предоставивший его в наем, аренду или иное пользование.

Документом, подтверждающим факт нарушения правил, является Акт о нарушении Правил проживания (далее – Акт), составленный уполномоченным представителем Управляющей компании в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица.

Если Собственник жилого помещения использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей, либо бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, орган местного самоуправления может предупредить Собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение помещения – также назначить собственнику соразмерный срок для ремонта помещения.

Управляющая компания в отношении лиц, допускающих нарушение Правил, может применять следующие меры:

- отказать владельцу в предоставлении любых дополнительных услуг;
- обратиться в соответствующие органы власти для привлечения нарушителей к административной и гражданско-правовой ответственности;
- иные меры воздействия, в том числе штрафы, принятые Советом домов или Общим собранием жителей.

Если Собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы соседей или использовать жилое помещение не по назначению либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску органа местного самоуправления может принять решение о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой Собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения.

Обо всех нарушениях Правил счастливой жизни Вы можете сообщить:

- круглосуточную диспетчерскую службу по тел. +7 (964) 775 70-73 или в мобильном приложении;
- своему Управляющему и/или Главному Инженеру.

Мы уверены, что совместными усилиями жителей и Управляющей компании, в том числе в частности соблюдения Правил счастливой жизни, мы сможем сохранить архитектурный облик ЖК «Сказка», обеспечить безопасное проживание и безаварийное функционирование инженерных сетей комплекса.