



КНИГА СОБСТВЕННИКА

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ



LEGENDA
Героев

ВАША КВАРТИРА

Получив ключи от своей новой квартиры, вы можете убедиться, что LEGENDA создала ее действительно с учетом ваших потребностей и образа жизни. Специально для вашего комфорта мы создали раздел, в котором подробно расскажем о полезных решениях, а также об особенностях отделки, инженерных и конструктивных технологиях.

ПЛАНИРОВКА

Архитекторы компании LEGENDA тщательно продумали пространство вашей квартиры. Оно спроектировано так, чтобы вы могли пользоваться всей площадью целиком, поэтому в нём нет бесполезных зон или темных углов, а мебель и бытовая техника может быть размещена удобно и функционально. Наша планировка отвечает всем правилам и законам эргономики.

Мы уверены, что вам будет удобно, и при этом уважаем право наших клиентов на самостоятельные решения. Вы сможете легко сделать перепланировку, так как в границах квартир практически нет несущих стен, однако обращаем ваше внимание, что любые изменения конфигурации помещений вносятся в технический паспорт квартиры и должны производиться только после получения всех соответствующих разрешений в установленном законом порядке.

СТЕНЫ

Толщина перекрытий, наружных и внутренних несущих стен в конструктиве наших домов составляет 200 мм. Межквартирные ненесущие стены сделаны из стенового вибропрессованного камня в 2 слоя со звукоизоляцией между ними. Общая толщина – 200 мм. Внутренние межкомнатные перегородки представляют собой каркас из металлического профиля, заполненный внутри шумоизоляционным материалом и зашитым с обеих сторон двумя слоями гипсокартона. Общая толщина межкомнатной стены – 125 мм. Стены, которые граничат с ванной комнатой, имеют ещё большую толщину – 210 мм за счет двойного каркаса, чтобы не пропускать шум от воды.



О ТЕХНОЛОГИИ

Тип здания – монолитный. Это надежная, целостная конструкция, которая по сравнению с традиционным панельным или кирпично-монолитным жильем не имеет швов, а значит исключает промерзание и продувание стен и сводит к минимуму возможность возникновения трещин.



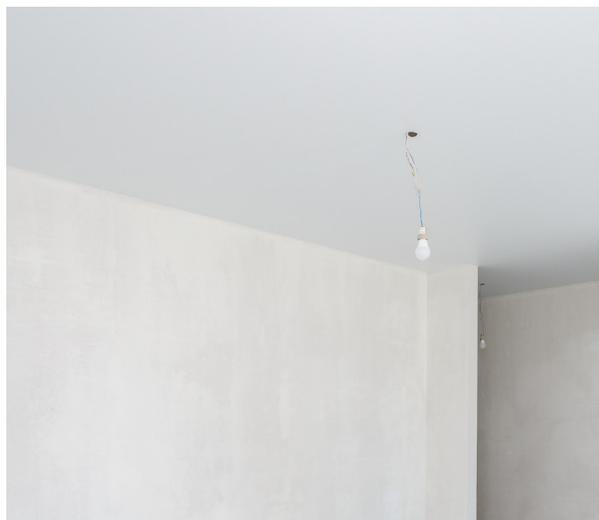
ПОЛ

Пол в вашей квартире имеет многослойную структуру и полностью готов к укладке финишного декоративного покрытия. Каждый из слоев стяжки выполняет свою функцию по шумо- и теплоизоляции. На бетонное перекрытие уложена вспененная пенополиэтиленовая подложка, изолирующая передачу структурных шумов от стяжки к стенам и полу (и наоборот), а поверх неё выполнена высококачественная фиброцементная стяжка.



ВНИМАНИЕ!

В стяжке скрыта разводка труб отопления (см. раздел «Отопление»). Перед выполнением любых работ, связанных со сверлением или разрушением стяжки пола, необходимо свериться с исполнительными схемами, которые вы получаете при передаче квартиры.



ПОТОЛОК

В вашей квартире, в том числе и в санузлах, установлены натяжные потолки. Технология монтажа предусматривает возможность снятия и переустановки полотна потолка на случай, если у вас возникнет желание или потребность в размещении дополнительных источников освещения или эстетичной, скрытой от глаз дополнительной разводки необходимых проводов.

СОВЕТ!

СИСТЕМЫ КРЕПЛЕНИЯ

Используйте специализированный крепеж для цементного камня, бетонных стен и гипсокартона. Тип крепежа определяется нагрузкой и размером предмета, который необходимо повесить. Для выбора крепежа и количества креплений рекомендуем обратиться к специалистам.



ОКНА И БАЛКОНЫ

В комнате тепло и тихо – это заслуга многокамерного оконного профиля толщиной 70 мм и двухкамерного стеклопакета. Для вашего удобства в квартирах установлены окна с различными типами открывания: откидные и поворотные, или только поворотные.

Специальные приточные клапаны позволяют осуществлять вентиляцию помещения без необходимости открывания окна, что особенно актуально для семей с маленькими детьми.

В остеклении балконов и лоджий использованы закаленное стекло и высокопрочный алюминиевый профиль. Все окна и балконы оснащены надежной фурнитурой*.

ВНИМАНИЕ!

Не разрешается менять остекление на балконе, чтобы не нарушать эстетику фасада. Это закреплено законодательно. Категорически запрещается проводить отопление на балконы и лоджии, поскольку это приводит к разбалансировке системы отопления всего дома, а кроме того, существенно увеличивает ваши расходы на оплату потребления тепловой энергии.

СОВЕТ!

ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ПРИТОЧНЫХ КЛАПАНОВ

Регулируя открытие клапана, вы можете настроить комфортную свежесть воздуха внутри квартиры. Минимальное положение регулятора открытия клапана обеспечивает необходимый для квартиры минимальный приток воздуха при сильных морозах и при отключении отопления в межсезонье. Если вы хотите демонтировать клапан или полностью «заглушить» его, пожалуйста, обратитесь за консультацией к специалистам УК LEGENDA Comfort, т.к. подобное решение может иметь пагубные последствия для микроклимата и элементов отделки квартиры (в т.ч. появлению грибка) в связи с возможным нарушением воздухообмена в помещении.

Приточные клапаны не требуют дополнительного обслуживания. Уход за устройством заключается в периодической чистке (достаточно 2 раза в год). Налет пыли удаляется с помощью щетки пылесоса или иным подходящим способом. Поверхность устройства протирается влажной тряпкой. Не допускается применение абразивных и химически агрессивных средств.



**Инструкцию по пользованию запорной фурнитурой окон смотрите на стр. 38*



ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Для дополнительной очистки воды, поступающей от городских сетей, применяются фильтры, препятствующие попаданию в систему водоснабжения дома грубых частиц.

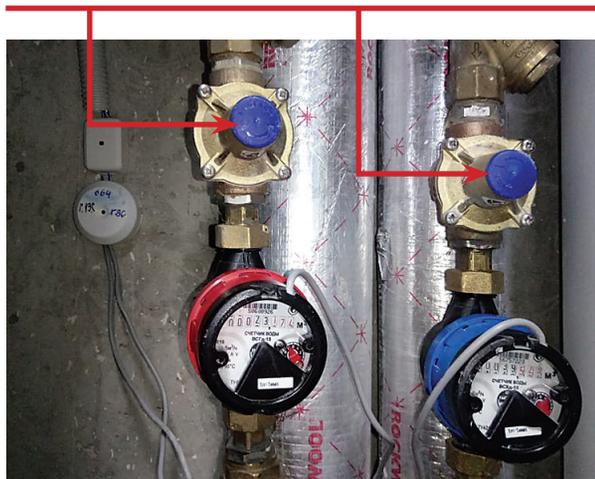
Приготовление горячей воды в доме осуществляется с использованием теплообменников, нагревающих от магистрального теплоносителя поступающую в дом холодную воду. Таким образом, горячая вода в вашей квартире будет такой же чистой, как и холодная.

Для каждой квартиры установлены специальные регуляторы, обеспечивающие стабилизацию давления в системе и равномерную подачу воды, а благодаря принудительной циркуляции горячей воды в доме, даже ранним утром можно быстро принять горячий душ.

ВАЖНО!

Регуляторы* давления расположены там же, где и счетчики учета потребления воды – в инженерных нишах. Все необходимые настройки уже выполнены. Категорически запрещено изменять настройки, а также демонтировать регуляторы самостоятельно!

*На фото регуляторы давления





ОТОПЛЕНИЕ

Специально подготовленная вода в системе отопления дома также нагревается теплообменниками, что исключает попадание в ваши радиаторы теплоносителя из магистральных городских систем. Такое решение значительно увеличивает срок службы и эффективность всего отопительного оборудования дома в целом и вашей квартиры в отдельности.

В квартирах установлены радиаторы PURMO. Все радиаторы оснащены термодатчиком и терморегулятором, которые позволяют ограничить подачу тепла в квартиру до определенной температуры воздуха, которую вы выбираете самостоятельно*. Таким образом вы сможете контролировать свой комфорт и управлять расходами на отопление.

В квартире вы не увидите открытых труб: разводка отопления выполнена в стяжке пола и выведена в коридорные инженерные ниши вдоль плинтусов через дверные проемы. Для того, чтобы не повредить инженерные системы при проведении ремонтных работ, обращайтесь за консультацией при передаче квартиры.

ВАЖНО!

Осуществлять демонтаж радиаторов можно только через Управляющую Компанию. Самостоятельный демонтаж может привести к протечкам и снятию радиатора с гарантии.

**Инструкцию по пользованию терморегулятором смотрите на стр. 44*



КОЛЛЕКТОРНЫЙ УЗЕЛ

Коллекторные узлы отопления вынесены за пределы квартиры и размещены в специально подготовленных нишах в межквартирном коридоре, там же находятся ваши счетчики тепла и расхода воды. Важно отметить, что все счетчики интегрированы в единую систему автоматического сбора данных, поэтому все показатели своевременно передаются в диспетчерскую. Это решение значительно повышает прозрачность и оперативность начислений. Также есть возможность архивировать данные расходов и свериться с ними в любой момент совместно с УК LEGENDA Comfort.

ВАЖНО!

В каждой квартире установлены радиаторы с оптимальной для конкретных помещений теплоотдачей. Установка радиаторов с более высокой теплоотдачей нежелательна, поскольку это нарушит микроклимат: в квартире не станет комфортнее, а расходы за отопление вырастут. Помните, что отопление дома – это сложная, сбалансированная система. Изменение внутри системы может вызвать ее разбалансировку, которая, в свою очередь, может крайне негативно сказаться на внутридомовом микроклимате.

ВЕНТИЛЯЦИЯ

Для каждой кухни (кроме планировок 1S и 2S) мы предусмотрели отдельные (независимые) вентиляционные каналы. Кроме того, для установки дополнительного вентилятора в санузлах проведена электропроводка и предусмотрен отдельный выключатель.

ЭЛЕКТРИКА

Разводка электрики, монтаж выключателей и розеток в вашей квартире выполнены с учетом рекомендаций по расстановке мебели и бытовой техники. Розетки на кухне находятся на уровне, позволяющем расположить рабочие столы стандартной высоты (850–950 мм). Для установки плиты (варочной панели, духового шкафа) монтируется коробка с клеммной колодкой. На балконах проведено освещение и установлена влагозащищенная розетка для кондиционеров.

Для каждой квартиры установлены надежные автоматы, а их количество в электрическом щитке увеличено до 8–9 групп (по сравнению со стандартом). Помните, что любые работы с электричеством должны производиться профессионалами. Для консультации и за услугой вы можете обратиться в УК LEGENDA Comfort.



ВАЖНО!

Проводить электромонтажные работы в квартире можно только при отключенном напряжении. При производстве работ, связанных с устройством любых отверстий и штроб в стенах, следует учитывать расположение скрытой проводки. Исполнительные схемы выполненной проводки вы можете получить в УК LEGENDA Comfort.

Помните, что самостоятельное проведение работ в отсутствие консультации с УК LEGENDA Comfort может повлечь за собой повреждения, ответственность за которые полностью ложится на собственника квартиры.



ВХОДНЫЕ ДВЕРИ

Дверь и дверная коробка выполнены из цельногнутых листов прочной холоднокатаной стали. Внутренняя отделка – МДФ-панель – прекрасно вписывается в любой интерьер. Безопасность, эстетическую привлекательность и удобство использования обеспечивают надежные замки двух типов, а также качественные комплектующие и фурнитура, в том числе противосъёмы.



В белой отделке подготовлены проемы для установки межкомнатных дверей, которые вы выберете сами, в соответствии с дизайн-проектом вашей квартиры.

МУЛЬТИСЕРВИСНАЯ СЕТЬ

Мультисервисная сеть объединяет в себе следующие SMART-решения: систему видеонаблюдения, систему контроля доступа на территорию дома, IP-домофонию, систему контроля и учёта ресурсов, предоставление интернет-сигнала от провайдера (в том числе IP-TV и IP-телефонии). В мультисервисную сеть интегрирована система «Пульсар», с помощью которой показания приборов учета потребления тепла, воды, электричества передаются в управляющую компанию автоматически без участия хозяина квартиры. В доме установлены электронные счетчики «с памятью», изготовленные одним из ведущих производителей таких систем. Даже если вдруг компьютерная система даст сбой, умный счетчик будет зафиксировать все показания и восстановит их. После сбора данных УК передает эти показания в ГУП «ТЭК СПб», ГУП «Водоканал СПб», АО «ПСК».

NETBOX

NETBOX обеспечивает подключение услуг интернет-провайдера без проведения монтажно-ремонтных работ в квартире и этажном коридоре, а также передачу показаний от приборов учета ресурсов на сервер управляющей компании.



IP-ДОМОФОНИЯ

В наших домах установлена одна из новейших технологических разработок – IP-домофония. Квартирный домофон – это 7-дюймовый сенсорный монитор FullHD. На входе в дом, у подъездов и в главных вестибюлях установлены панели вызова с видеокамерой.

IP-домофония не только позволяет вам открывать двери гостям, но и включает в себя много других функций. Среди них – просмотр показаний квартирных счётчиков, важные новости и события в доме, погода во дворе*. Также можно записывать фото во встроенную память, в том числе фиксировать посетителей (при вызове квартиры) в период вашего отсутствия.

**список функций в будущем будет расширен*

LEGENDA HOME

Для вашего удобства и комфорта мы разработали мобильное приложение LEGENDA HOME. Это многофункциональный сервис, который поможет управлять полезными функциями, предусмотренными в вашем доме:

- Просматривать трансляцию и делать снимки с камер видеонаблюдения, установленных в местах общего пользования, в закрытом охраняемом дворе и на прилегающей к дому территории;
- Открывать входную дверь для доступа на территорию дома или двора, принимать звонки и видеовызовы от ваших гостей;
- Получать уведомления и новости от Управляющей компании.

Для входа в приложение используйте код доступа из сообщения на вашем IP-видеодомофоне. Если у вас возникли вопросы по работе приложения, напишите нам, используя обратную связь в приложении (кнопка «Сообщить о проблеме»).

ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ

Комфортную и безопасную среду для жизни в доме и на его территории обеспечивает круглосуточное видеонаблюдение. Камеры высокого разрешения расположены на всей территории комплекса: в этажных лифтовых холлах, в лифтах, при входе в парадную, на территории двора (предусмотрено покрытие всей дворовой площади), на въездах/выездах из паркинга, на проездах в паркинге, у всех калиток и ворот на территории дома, в многоабонентских вызывных панелях IP-домофони.

Изображение с камер поступает на пост охраны. Также вы можете просматривать доступные камеры на IP-домофоне и в мобильном приложении. Дополнительно возможно выведение изображения с камер видеонаблюдения на IP-TV. Записи с камер хранятся на сервере 25 рабочих дней. В случае возникновения на территории жилого комплекса инцидентов, требующих просмотра камер, собственнику необходимо обратиться в УК LEGENDA Comfort с заявлением.



ВАЖНО!

Система видеонаблюдения, включающая в себя более 200 камер, как и круглосуточная охрана, создают безопасные условия проживания. Однако немаловажным является индивидуальная бдительность каждого жителя и соблюдение простых, но важных правил:

1. Постарайтесь не пускать посторонних на территорию дома.
2. Информировать охрану о планируемых вами доставках заблаговременно.
3. Не передавайте магнитные ключи посторонним людям.

ПРОТИВОПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

Для обеспечения вашей безопасности дом оборудован системой автоматической противопожарной защиты (АППЗ).

Над входной дверью установлены адресные тепловые датчики с питанием от шлейфа (реагируют на тепло), которые объединены с общедомовой системой АППЗ. Также в квартире установлены автономные дымовые извещатели (реагируют на дым), которые не интегрированы в общедомовую систему АППЗ и подают звуковой сигнал строго внутри квартиры. Автономные извещатели работают от батареек 9V (типа «Крона», прямоугольная). Если батарейка садится, датчик будет подавать кратковременные сигналы.

В МОП (квартирные коридоры, лифтовые холлы и т. д.) установлены дымовые извещатели, которые объединены с общедомовой системой АППЗ. При срабатывании извещателей (датчиков), объединенных с общедомовой системой АППЗ, подается сигнал на пульт диспетчера УК, в пожарную часть и противопожарную систему дома..

ПРИ ЭТОМ:

- Срабатывает система звукового оповещения о пожаре;
- В межквартирном коридоре открывается клапан, и включается вентилятор дымоудаления;
- Лифты опускаются на 1-й этаж и блокируются с открытыми дверями (пользоваться ими до окончания пожарной тревоги будет невозможно);
- Запускается противодымная вентиляция подпора воздуха в шахты лифтов и межквартирные коридоры;
- Происходит автоматическое открытие (разблокировка) магнитных замков всех дверей на путях эвакуации жителей;
- Пожарные насосы переключаются в режим «тушение», которое осуществляется через пожарные краны, расположенные в квартирных коридорах.

На полипропиленовых канализационных трубах в каждой квартире установлены противопожарные манжеты, которые препятствуют распространению огня по стоякам канализации.

В паркинге, на технических этажах, в подвальных помещениях в постоянном автоматическом режиме работают:

- Датчики загазованности CO (в паркинге);
- Датчики затопления (в паркинге);
- Дымовые извещатели (датчики задымления).

Если возгорание происходит в подземном паркинге, включается автоматическая система пожаротушения водой (спринклерная), а также срабатывают вентиляция дымоудаления из паркинга и противодымная вентиляция подпора воздуха в переходные тамбур-шлюзы перед лифтовыми холлами.

ВАЖНО!

Самовольный демонтаж тепловых датчиков в квартире, а также проведение пыльных работ в межквартирном холле, категорически запрещены!

Необдуманные действия, такие как: неквалифицированная установка натяжных потолков в квартире, самостоятельный демонтаж или подключение тепловых датчиков, курение или пыление в межквартирном холле, вандальные действия в отношении противопожарного оборудования, как правило, приводят к срабатыванию сигнализации и запуску системы противодымной защиты, что доставит значительные неудобства вам и всем жителям дома. При планировании работ в квартире и МОП, влекущих за собой отключение, повреждение, нагрев или запыление датчиков пожарной сигнализации, необходимо заранее уведомить управляющую компанию.

SMART-ДОМ

Мы не просто строим дом, мы создаем для своих клиентов среду, в которой современные, благополучные, интеллигентные люди находят долгожданные ценности и качество проживания. Все это обязывает нас как девелоперов обеспечивать своим проектам современную архитектуру, а также инфраструктуру, учитывающую интересы и потребности будущих жителей наших домов.

Архитектурное решение дома принадлежит мастерской «Евгений Герасимов и Партнёры». У мастерской огромный опыт проектирования жилых и административных зданий, в том числе имеющих как всероссийскую и мировую известность, так и победы на профессиональных конкурсах.

ФАСАД

В основе архитектурной концепции «LEGENDA Героев» лежит сопоставление недвижимости и фамильных драгоценностей. Сложная цветовая гамма фасада четырех жилых корпусов отражает богатую палитру оттенков ювелирных камней - аметист, янтарь, изумруд, сапфир. Дома являются высотными доминантами района и привлекают внимание своим лаконичным, но ярким дизайном.

Идеальным решением для фасада стали композитные панели. Это яркий материал, прочный и надежный, неприхотливый в обслуживании, проверенный годами и выстоявший в самых суровых испытаниях. Данные композитные панели соответствуют нормативам пожарной безопасности и всем требованиям Росстроя. Помимо красивого дизайна за счет использования высококачественного утеплителя и ветрозащитной мембраны вентилируемый фасад имеет отличные показатели тепло- и звукоизоляции.



О ТЕХНОЛОГИИ

Фасады – многослойные, теплосберегающие. Композитный материал, применяемый в их отделке, позволяет сохранять их первоначальный внешний вид долгие годы.



МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

В домах компании LEGENDA особое значение имеет дизайн мест общего пользования. Мы строим просторные входные группы с панорамными окнами, через которые проникает солнечный свет, а также создаем комфортную и безопасную среду. Вы всегда видите, что находится за прозрачной дверью или витриной, и чувствуете себя намного увереннее при входе в помещение, как и ваши гости, если они здесь впервые.

ВАЖНО!

Запрещено складировать стройматериалы, отходы или личные вещи в местах общего пользования, в том числе в общих коридорах, колясочных и велосипедных помещениях, а также на переходных балконах и парковочных местах. Это не только плохо сказывается на эстетической привлекательности дома, мешает соседям, но и нарушает противопожарную безопасность. Обращайтесь в УК LEGENDA Comfort, наши специалисты всегда помогут вам организовать вывоз мусора.



НАВИГАЦИЯ

Часто современные жилые комплексы, особенно на первых этапах заселения, довольно сложны с точки зрения логистики. Кто не сталкивался с ситуацией, когда просто невозможно объяснить гостям или службе доставки, как добраться до нужной квартиры? Настоящий комфорт кроется в мелочах. Мы разрабатываем для каждого дома понятную систему навигации, позволяющей любому комфортно и быстро найти правильный путь.

ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ



В вашем доме установлены пассажирские лифты от известного европейского производителя KONE.

Данные лифты отличаются повышенной скоростью, плавным ходом и малым шумом. Один из трех лифтов (максимальной грузоподъемности) опускается в паркинг.

- Скорость – 1,75 м/с;
- Функция предварительного открывания (экономит время нахождения в лифте);
- Кнопки принудительного закрывания и открывания дверей;
- Оптические датчики наличия препятствия в проеме кабины (дверь не зажмет руку, ногу, одежду);
- Камера видеонаблюдения с высоким разрешением (FullHD) – обязательная функция для всех лифтов.

ЭТО ИНТЕРЕСНО!

Благодаря повышенной скорости движения кабины, функции предварительного открывания дверей и кнопке принудительного закрывания, сокращено время пребывания человека в лифте на 20 % или на 2 ч. 20 мин. в год!

ВАЖНО!

Если лифт остановился между этажами (застрял), нажмите кнопку связи с диспетчером и сообщите об остановке лифта. Действуйте согласно указаниям, поступающим от диспетчера. Диспетчер организует вызов. Не волнуйтесь и не паникуйте, спокойно дождитесь специалистов!

**Инструкцию по пользованию лифтом смотрите на стр. 45*

ПАРКИНГ

Паркинг оснащен системой видеонаблюдения и соответствует всем нормам безопасности.

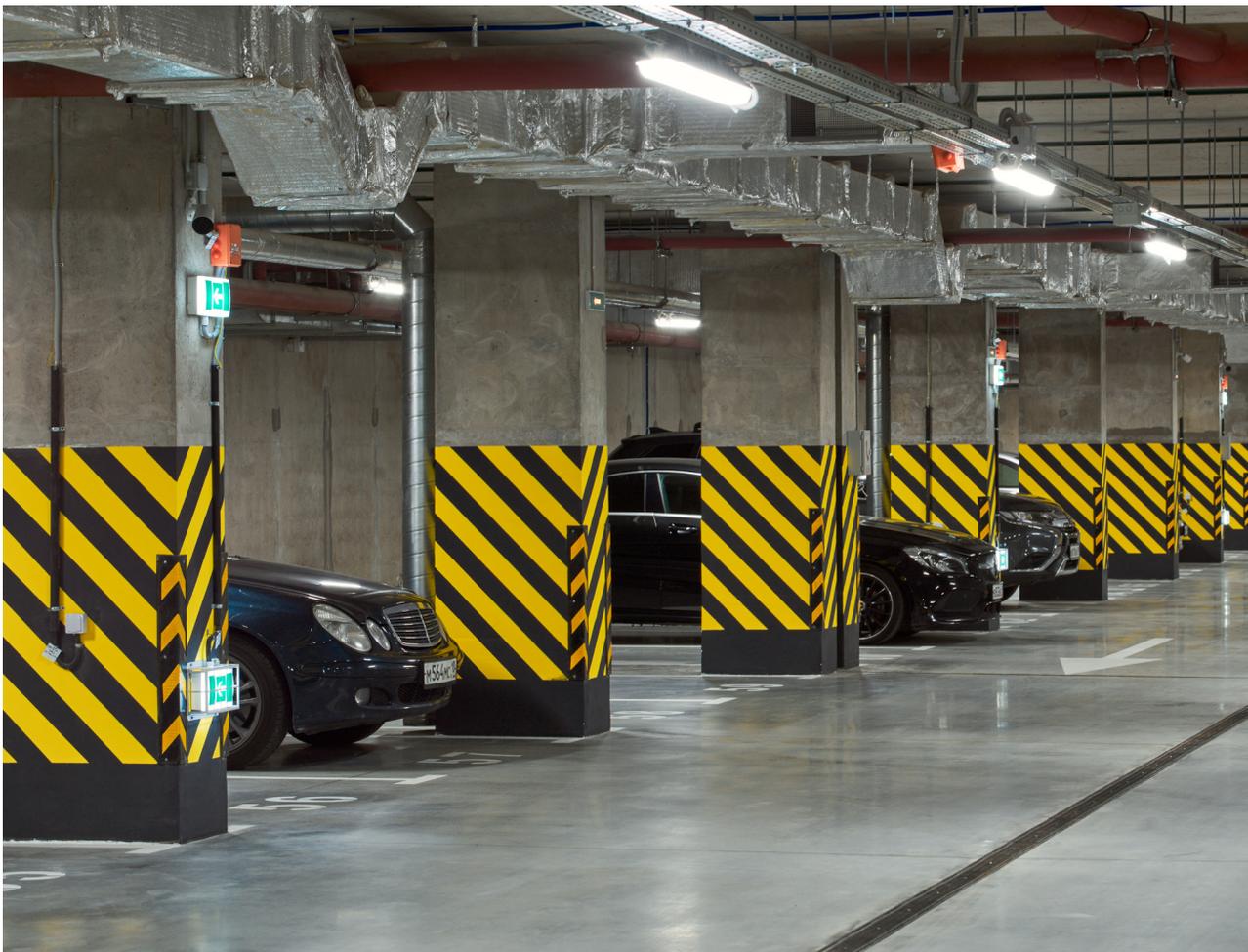
Кроме того, мы предусмотрели специальный для подобных помещений бетонный пол с топингом-упрочнителем на основе корундовых заполнителей и добавок. В отличие от полимеров, он менее подвержен износу от шипов и не отслаивается от стяжки при длительной эксплуатации.

Въезд и выезд из паркинга осуществляются через рампы и подъемные ворота, которые срабатывают автоматически.

ДВОР БЕЗ МАШИН

Среда, которую мы формируем для наших клиентов в каждом SMART-проекте, исключает постоянное нахождение автомобилей на внутренней территории дома. Это очевидное преимущество не только для родителей с детьми, но и для всех остальных жителей, имеющих редкую для многоквартирных домов возможность гулять в спокойном и чистом дворе без автомобильного движения и хаотично припаркованных машин.

Возможность заезда предусмотрена для погрузки и выгрузки крупногабаритных и тяжелых грузов, а также для машин экстренных и инженерных служб. Личные автомобили можно припарковать в подземном паркинге или на специально оборудованных местах за внешним периметром дома.



ИНФРАСТРУКТУРА

В наших домах она комфорта не ограничивается лишь стенами квартиры. Вместе с психологами, ландшафтными дизайнерами, специалистами по раннему развитию и другими профессионалами в своих областях мы предусмотрели на территории целый ряд функций, необходимых для комфортного проживания: площадки для разных возрастов, зону для занятий спортом, велосипедные стоянки, помещения для хранения велосипедов и колясок. После заселения дома на первом этаже встроенных помещений коммерческого назначения, расположенных по внешнему периметру комплекса, откроется множество разнообразных магазинов, кафе и других заведений сферы услуг. Эти и другие полезные решения – неотъемлемые детали комфорта в SMART-доме.

ВАЖНО!

Следите за сохранностью и исправностью игрового и спортивного оборудования, находящегося на территории дома. В случае выявления недостатков или дефектов, немедленно сообщите об этом управляющему домом или диспетчеру. Если вы стали свидетелем умышленной порчи – сообщите в службу охраны дома или диспетчеру.

ЭТО НУЖНО ЗНАТЬ!

РЕГЛАМЕНТ ВЪЕЗДА НА ТЕРРИТОРИЮ ДВОРА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основными целями настоящего регламента являются:

- Обеспечение организованного въезда-выезда на закрытую территорию двора;
- Создание условий для круглосуточного и беспрепятственного проезда на придомовую территорию служебного и специального автотранспорта;
- Создание максимально безопасных условий нахождения на придомовой территории жителей в рамках концепции «Двор без машин».

Действие Регламента распространяется на всех собственников помещений дома, членов их семей, а также на арендаторов, посетителей и иных лиц.

ПРАВИЛА ВЪЕЗДА НА ТЕРРИТОРИЮ ДОМА

Въезд на территорию многоквартирного дома осуществляется строго по заявке на пост охраны от собственника квартиры (при первом обращении – с предъявлением подтверждающих документов и отметкой об этом в журнале охраны), от заявленных собственником доверенных лиц (о которых также сделана соответствующая запись в журнале диспетчера). Также заявку может подать арендатор квартиры, имеющий зарегистрированный договор аренды (при предъявлении оформленного договора) и его доверенные лица.

ЭТО НУЖНО ЗНАТЬ!

Доступ для автотранспорта возможен только в Центральный двор и только по заявке. Заезд машин в Западный и Восточный дворы не предусмотрен.

ВЪЕЗД НА ТЕРРИТОРИЮ ДВОРА ДОПУСКАЕТСЯ

- **В целях погрузки/разгрузки груза** габаритами более 170 см по сумме трех измерений и/или весом более 30 кг (в т. ч. общий вес и габариты грузов при переезде). Для погрузки/разгрузки группогабаритного груза, а также сопровождения маломобильных групп граждан жители корпусов 1 и 4 могут использовать удобные входы с внешней стороны зданий;

- **В целях посадки/высадки пассажиров** с нарушениями опорно-двигательного аппарата.

В заявке должно быть отображено: марка и номер машины, ФИО водителя, цель въезда, № квартиры. Заявку следует подавать заблаговременно – не менее, чем за 1 час.

Без заявки пропускаются машины скорой помощи, пожарная техника, транспортные средства правоохранительных органов, служб ГО и ЧС, машины инженерных и аварийных служб.

ОГРАНИЧЕНИЯ

Стоянка автотранспорта для погрузки/разгрузки разрешается не более 30 минут. В случае, если выполняемые работы по погрузке/разгрузке требуют большего времени, период стоянки может быть продлен до завершения работ при своевременном извещении диспетчера, после чего автотранспорт должен покинуть территорию двора.

- Запрещается стоянка, затрудняющая возможность выхода жителей дома из парадных, а также затрудняющая движение жителей по территории двора.
- Запрещается перекрытие въездов/выездов с придомовой территории.
- Запрещается движение автомобилей по территории со скоростью более 10 км/ч.
- Запрещается стоянка автотранспорта с работающим двигателем (в т. ч. на период кратковременной погрузки/разгрузки), а также использование звуковых сигналов.
- Запрещается заезжать на бордюрные камни, территорию детской площадки, ландшафтное озеленение и в зоны отдыха/спорта.

Движение по территории дома транспортных средств категории А запрещено.

Данный регламент вынесен на голосование первого Общего собрания собственников.

ДОБРОСОСЕДСТВО

LEGENDA еще на этапе строительства очень много внимания уделяет формированию комьюнити нового дома и доведению до всех будущих жителей Правил добрососедства, которые сложились в уже заселенных SMART-комплексах и утверждаются Общим собранием собственников.

ВО ДВОРЕ

- 1.** В нашем дворе, а также во всех помещениях общего пользования дома (в т. ч. на переходных балконах) не курят.
- 2.** Урны около парадных предназначены для мелкого мусора и удобства находящихся во дворе жителей и гостей дома. Бытовой мусор и домашние отходы следует выносить в мусоросборную камеру или в уличный павильон мусоросборных контейнеров аккуратно упакованными (без «протеканий»).
- 3.** Не выгуливайте домашних животных во дворе и на газонах. Это нарушает санитарные нормы и приводит к гибели растений, высаженных на территории. Всё, что домашний питомец оставил «случайно» по дороге на прогулку, житель обязан убрать сам.
- 4.** Берегите газоны и объясняйте детям, что по зеленым насаждениям во дворе нельзя ездить на велосипедах и санках (даже когда они покрыты снегом). Восстановление зеленых насаждений происходит за счет средств собственников.

В ДОМЕ

1. Законом регламентирована возможность проведения шумных работ (ремонт, отделка) в будние дни с 08.00 до 22.00 часов. В выходные и праздничные дни шумные работы разрешены с 12:00 до 22:00.

При этом важно в любое время дня уважительно и с пониманием относиться к интересам ваших соседей, поэтому рекомендуем воздержаться от производства работ, связанных с шумом во время детского тихого часа с 13:00 до 15:00, а также минимизировать их в выходные и праздничные дни.

Обязательно согласуйте с управляющей компанией график работ, которые проводятся в совокупности более одного часа в сутки и оказывают негативное шумовое воздействие на ваших соседей.

2. Курение на личном балконе запрещено законом, поскольку доставляет неудобства некурящим соседям, а брошенный окурок может стать причиной пожара.
3. Не захламляйте велосипедами, строительными материалами, мусором, прочими личными вещами коридоры и места общего пользования. Помните, что захламляя эти пространства личными вещами, вы рискуете собственной безопасностью и безопасностью ваших соседей.
4. При организации погрузо-разгрузочных работ и в месте кратковременного складирования материала используйте пленку для сохранности тротуарной плитки, покрытия пола в местах общего пользования и в кабине лифта (при перевозке).
5. При заказе длинномерного или крупногабаритного груза необходимо обеспечить сохранность отделки стен, полов, потолков и других элементов общего имущества дома.

В ПАРКИНГЕ

1. Не храните сменные (сезонные) комплекты шин, горючие жидкости, а также негорючие вещества в сгораемой упаковке на парковочных местах: это незаконно и опасно.
2. Не занимайте вашими автомобилями чужие места, а также технологические проходы, не предназначенные для стоянки. Не паркуйте на одном месте несколько ТС. Помните, что владение собственником местом в паркинге соответствует той доле, которую он купил.
3. В паркинге не разрешено курить, распивать алкоголь, кататься на досках, роликах и велосипедах, использовать паркинг иным способом не по назначению.

НА ВНЕШНЕЙ ТЕРРИТОРИИ ДОМА

1. Не загромождайте проезды и въезды-выезды в паркинг даже на несколько минут. Не предлагайте водителям такси подождать вас у выездов из паркинга.
2. Не занимайте машинами места съездов с пешеходных дорожек. Помните о ваших соседях с колясками, а также о маломобильных группах граждан.
3. Запрещена парковка на тротуарах и газонах, а также заезд на тротуары и газоны для разгрузки.

**Схему движения автомобилей внутри двора смотрите на стр. 35*

ИНИЦИАТИВА И ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ

В каждом SMART-доме существуют широкие возможности для реализации инициатив жителей по улучшению комфорта жизни в доме, по организации и проведению различных соседских мероприятий, а также по совершенствованию коммуникаций между самими жителями и повышению эффективности взаимодействия собственников с управляющей компанией.

1. Совет дома – это орган взаимодействия собственников многоквартирного дома с управляющей компанией. Он формируется (выбирается) из собственников и утверждается Общим собранием. Кандидатами могут стать те жители, у которых есть время на общественную деятельность, кому небезразлична каждодневная жизнь дома, улучшение быта, реализация полезных инициатив соседей, обмен опытом с уже заселенными SMART-домами.
2. При поддержке УК и во взаимодействии с ней в наших домах формируются различные инициативные группы соседей «по интересам». Самые популярные – родительский комитет и спорт-активисты. Организация различных детских и спортивных мероприятий на территории двора (при содействии УК) – важная составляющая добрососедства.
3. Частные инициативы также являются полезными и эффективными для создания в доме интересной и насыщенной жизни. Жители, у которых есть хобби или, например, свой бизнес, могут проводить спортивные соревнования на «Кубок LEGENDA», различные мастер-классы и бесплатные занятия для детей и взрослых, культурные и развлекательные мероприятия.



ВАЖНО!

Информирование жителей о планируемых и проводимых в доме мероприятиях осуществляет УК, размещая объявления на информационных стендах в парадных, делая рассылки на домофоны, публикуя информацию в группах в социальных сетях (группы дома, группы «по интересам»), а также в Telegram-канале.

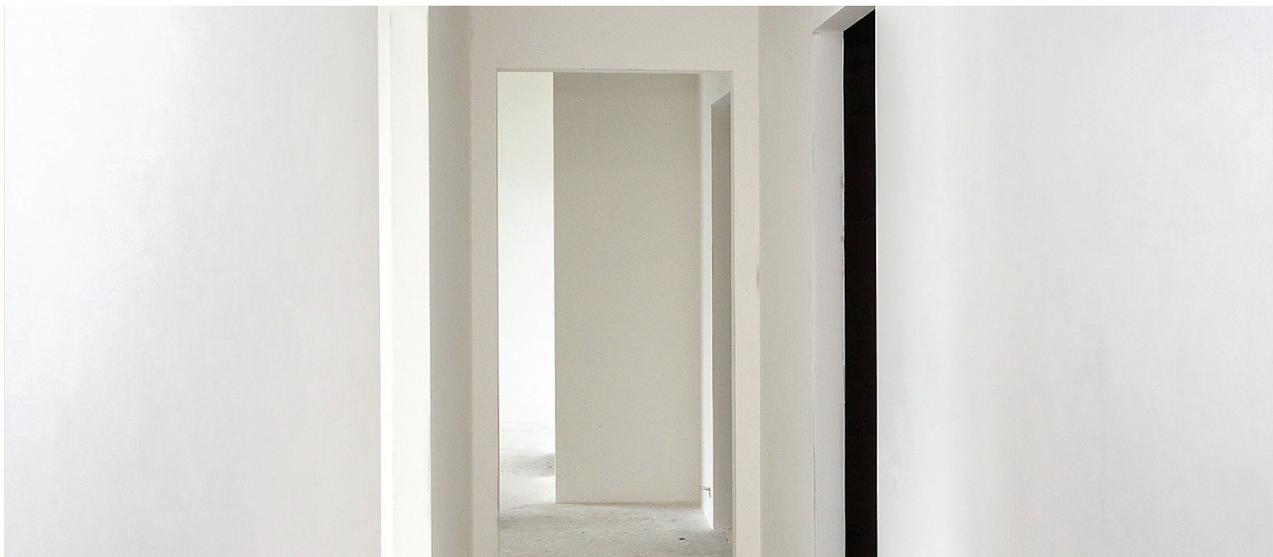
ИНСТРУКЦИИ И ПРАВИЛА

Просим ознакомиться с основными правилами технической эксплуатации дома и квартиры во избежание возникновения неприятных и непредвиденных ситуаций.

Ваш дом построен в соответствии с самыми высокими требованиями к жилой недвижимости. Обслуживанием дома занимается УК LEGENDA Comfort, к специалистам которой вы всегда можете обратиться для получения ответов на ваши вопросы, касающиеся эксплуатации квартиры и порядка проведения работ, а также узнать об услугах УК для собственников дома.

При возникновении любых нестандартных ситуаций, пожалуйста, незамедлительно обращайтесь к специалистам управляющей компании. Связаться с ними вам всегда поможет диспетчер дома, работающий 24 часа 7 дней в неделю. Телефон диспетчера **+7 931 385-83-24**.





СТЕНЫ, ПОЛ И ПОТОЛОК

1. Запрещается нарушать целостность несущих стен.
2. Любой материал стен имеет ограничения по весу и способу крепления на него. Используйте специализированный крепеж для каменной кладки, железобетонных или гипсокартонных стен.
3. Легковесные предметы (картины и другие декоративные элементы) можно повесить при помощи латунного анкера, например, SormatMSA + винт M5 (отверстие диаметром 6 мм). Для более тяжелых предметов (раковины, вешалки, полки, шкафы) размер дюбеля выбирается в соответствии с массой предмета, для этого получите консультацию специалиста.
4. Любое крепление имеет свойство ослабевать со временем. В ходе эксплуатации периодически проверяйте состояние крепежного соединения, это позволит предотвратить повреждения поверхности, а также самого предмета. Не перегружайте крепеж, чтобы он не вышел из строя.
5. При проведении масштабных отделочных работ или устройстве крепления к полу мы рекомендуем обратиться за консультацией к специалистам УК LEGENDA Comfort во избежание случайного повреждения труб и причинения ущерба нижерасположенным помещениям.

ВАЖНО!

Очень часто образование конденсата происходит по причине высокой влажности в помещении. В связи с этим настоятельно рекомендуется не закрывать клапаны проветривания, не заклеивать вентиляционные решетки, не сушить белье на поверхности радиатора и следить за уровнем влажности в помещении.

ОКНА И БАЛКОНЫ

1. Проявляйте бдительность во избежание падения из окон детей, животных или каких-либо предметов. Обращаем ваше внимание, что размещение растений с внешней стороны окон и балконного остекления при сильных порывах ветра может представлять опасность для жизни и здоровья прохожих. Использование и крепление любых таких конструкций запрещено.
2. Большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре. При мощном порыве даже взрослый человек может не удержать оконную створку. Закрывайте большие створки, уходя из квартиры, а также на ночь и в непогоду.
3. Во время дождя не открывайте оконные створки настолько, чтобы вода попадала внутрь помещения или конструкции окна. При сильном ветре рекомендуется держать балконную дверь закрытой или использовать специальный фиксатор при проветривании.
4. При эксплуатации стекла не допускается: касание или удары твердыми предметами, использование жесткой ткани или щеток без смывающей жидкости для протирания поверхности, а также длительное присутствие влаги на поверхности стекла.
5. За состоянием окон в процессе эксплуатации собственнику помещения необходимо осуществлять контроль, осмотр рекомендуется производить не реже двух раз в год. Поврежденные стеклопакеты, имеющие трещины и пробоины, должны быть заменены на новые.
6. Для предотвращения образования конденсата на стеклах необходимо регулярное проветривание балконов.
7. В УК LEGENDA Comfort вы можете заказать дополнительную услугу по обслуживанию окон. Необходимо не менее одного раза в год выполнять чистку, а также смазку движущейся фурнитуры створок окон и балконного витражного остекления. В качестве смазывающего вещества можно использовать силиконовый спрей. Использование масел растительного происхождения запрещено.
8. Для продления срока эксплуатации уплотнителей, т.е. сохранения эластичности и водоотталкивающих свойств, необходимо два раза в год очищать их от грязи и протирать хорошо впитывающей тканью, смоченной силиконовым спреем.
9. Не допускается крепление любых предметов к конструкциям балконов или нарушению целостности поверхности алюминиевого профиля другими способами, в том числе, вмешательством в конструкцию (установка стеклопакетов, утепление узлов примыканий, монтажных швов, утепление непрозрачных заполнений и т.д.). Конструкцией не предусмотрена возможность утепления. Утепление конструкций влечет за собой нарушения в системе водоотвода из профиля, изменения проектного температурного режима помещения, что может привести к изменениям условий работы системы в целом и протечкам как в ниже, так и выше расположенных балконах.



ОТОПЛЕНИЕ

1. В доме реализована система отопления с автоматизированным погодным регулированием. На каждом отопительном приборе есть возможность регулирования температуры в помещении посредством термостатического клапана и термоголовки. Ознакомьтесь с инструкцией и не закрывайте клапан плотными шторами или мебелью во избежание его некорректной работы.
2. Запрещено увеличивать поверхность теплоотдачи (длину, ширину установленного по проекту радиатора) или количество отопительных приборов. Несогласованная замена отопительных приборов может привести к разбалансированию системы отопления и нарушению теплового режима всего дома. Запрещено использовать радиатор в качестве опоры или подставки, т.к. кронштейны рассчитаны на вес только радиатора. Запрещено самостоятельно демонтировать и подключать радиатор, поскольку это приводит к частичному снятию с гарантии системы отопления (обратитесь за услугой в УК LEGENDA Comfort). При снятии радиаторов на время проведения отделки запрещено использовать шаровые краны на узле нижнего подключения («бинокле»), как единственное запорное устройство, обязательно требуется перекрытие системы отопления в коллекторном узле (обратитесь за услугой в УК). Нарушение данных правил может привести к аварии и затоплению вашей квартиры и квартир соседей

ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ

1. О любых, даже незначительных, протечках сантехнических приборов следует незамедлительно сообщать в диспетчерскую дома.
2. Регулярно прочищайте на смесителе насадку-рассекатель.
3. Во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности запрещается выбрасывать в канализацию:
 - твердые хозяйственные и пищевые отходы (овощные очистки, кофейную гущу);
 - хозяйственные отходы (сигаретные окурки, газетную и оберточную бумагу, текстиль, песок, строительные отходы, в том числе растворенные в воде сухие смеси), предметы гигиены, наполнители для туалетов домашних животных;
 - опасные химические жидкости (жир, масло, бензин, растворители, кислоты, лаки и т.д.) Затраты на аварийную прочистку лежаков канализации ложатся на всех собственников дома.
4. В каждой квартире выполнены ревизионные люки системы водоснабжения и канализации, доступы к которым необходимо держать свободными. Необходимо оставлять свободными доступы к стоякам и коллекторным соединениям в квартире. Для консультации при отделке квартиры обратитесь в УК LEGENDA Comfort.
5. Запрещается самовольно переносить стояки воды и канализации в квартире и за её пределами.

ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ

1. Корректная работа вентиляции достигается при обеспечении притока свежего воздуха через клапаны микропроветривания. В герметично закрытой квартире циркуляция воздуха невозможна. Запрещено выполнение дополнительного вентиляционного выхода, а также сверление в наружных ограждающих конструкциях здания отверстий для прохода различных коммуникаций.
2. Проектом предусмотрены индивидуальные вентиляционные каналы в кухнях (кроме квартир 1S и 2S). Проблемы могут проявиться вследствие ошибок при неправильном подсоединении вытяжки (кухонного зонта) к системе вентиляции. Для осуществления корректного монтажа вытяжки обратитесь за дополнительной информацией в УК LEGENDA Comfort.
3. Проектом предусматривается установка внешнего блока кондиционера на балконе квартир, для этого балкон оснащен розеткой, выведенной в отдельную группу в электрощитке. Для организации достаточного притока воздуха на балкон проектом предусмотрена возможность заменить нижнюю боковую стеклянную панель на приточную решетку. Для того, чтобы сохранить гарантию на фасады, для замены этого элемента необходимо обратиться в УК.

ВАЖНО!

Запрещается клеить клапаны микропроветривания и вентиляционные отверстия. Это может резко ухудшить циркуляцию воздуха в помещении и привести к образованию сырости.

ЭЛЕКТРИКА

1. Перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием проемов в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.), необходимо ознакомиться с исполнительной схемой прокладки инженерных сетей и, в случае сомнений, обратиться в УК за услугой или рекомендацией.
2. Запрещено одновременное подключение к электросети приборов потребления, суммарная мощность которых выше мощности, выделенной на квартиру. Выделенная мощность составляет 8 кВт, 10 кВт или 12 кВт в зависимости от размеров квартиры. Для уточнения обратитесь к специалистам УК LEGENDA Comfort.
3. Запрещается самостоятельно переносить счетчики и электрический щиток.
4. Категорически запрещается самостоятельно вскрывать и проникать в этажные электрические щиты и выполнять переключения. В случае внезапного отключения квартиры от электропитания следует обратиться с заявкой к диспетчеру.

ЛИФТЫ

С информацией о порядке использования лифта по назначению, мерах предосторожности, правилах перевозки детей, домашних животных и ответственности за нарушение правил Вы можете ознакомиться при помощи инструкции, находящейся в кабине лифта.

ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА

1. Для исключения аварийных ситуаций, связанных с переустройством квартиры (установкой, заменой и переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), а также перед перепланировкой (изменением конфигурации), необходимо обратиться в УК LEGENDA Comfort с письменным заявлением и получить консультацию.
2. Любое переустройство и перепланировка помещений в доме требуют внесения изменений в технический паспорт помещения и должны производиться в соответствии с действующим законодательством. За подробной консультацией обращайтесь в УК LEGENDA Comfort.
3. Стояки водоснабжения, канализация, радиаторы отопления относятся к общему имуществу, поэтому любые работы, связанные с переносом инженерных сетей, должны быть согласованы с инженером УК LEGENDA Comfort письменно и на основании официального заявления.
4. Перенос, устройство и разборку перегородок, проемов, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение площади за счет вспомогательных помещений нужно согласовывать с инженером УК LEGENDA Comfort письменно и на основании официального заявления.
5. Не допускается изменение функционального назначения кухонь и санузлов.

ВАЖНО!

Запрещено разбирать межквартирные перегородки самостоятельно. Участились случаи незаконных перепланировок, в результате которых появляются трещины, ухудшается звукоизоляция, а виновники несут административную ответственность и платят штрафы.

ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Дома от LEGENDA – это качество решений и комплектующих, по которым мы провели множество экспертиз, чтобы вы могли пользоваться ими с удовольствием и долгие годы.

Гарантийный срок на конструктивные элементы – кровлю, стены, фасад, витражные конструкции, окна – составляет 5 лет, а на технологическое и инженерное оборудование – приборы отопления, стояки, санитарно-техническое оборудование, электропроводку – 3 года. Важно понимать, что действие гарантии распространяется лишь на скрытые дефекты, проявившиеся в течение гарантийного срока. Гарантия не распространяется на естественный эксплуатируемый износ (в результате ежедневного использования) или на последствия (дефекты), вызванные действиями собственников или третьих лиц.

Так, например, засорение элементов канализации, поломка механизмов, царапины на стеклах окон после подписания Акта приёмки-передачи, как и любые внешние дефекты на элементах внутри квартиры, не относятся к гарантийным случаям. Предоставляется услуга по однократной сезонной регулировке окон, все необходимые вам последующие регулировки могут быть выполнены УК LEGENDA Comfort на платной основе или самостоятельно.

По обнаруженным в ходе эксплуатации квартиры недостаткам собственнику следует оставить заявку диспетчеру либо в личном кабинете программы КВАДО с описанием вопроса. Поступившая заявка будет в тот же день зарегистрирована, после чего специалисты произведут осмотр дефекта и составят акт, в котором укажут, является ли случай (дефект) гарантийным или эксплуатационным, и предложат решение.

К ГАРАНТИЙНЫМ СЛУЧАЯМ НЕ ОТНОСЯТСЯ

1. Износ, повреждения или недостатки (дефекты) квартиры или ее частей, о которых заявлено после подписания Акта приемки-передачи, и которые возникли в ходе нормального износа (эксплуатации).
2. Повреждения, возникшие вследствие нарушения собственником квартиры требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры и отдельных комплектующих.
3. Повреждения, возникшие вследствие проведения в квартире работ, осуществленных самим собственником или привлеченными им третьими лицами, в том числе нарушения температурно-влажностного режима при проведении отделочных работ, нарушение технологии выполнения работ, нарушение условий воздухообмена и температурно-влажностного режима в квартире при длительном отсутствии жителя.
4. Выявленные недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником квартиры самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.).
5. Износ уплотнителей сантехнических приборов и оборудования, других элементов, предполагающих периодическую замену в ходе нормальной эксплуатации.
6. Повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим жителем квартиры.
7. Не произведённые (произведённые некачественно) сервисные работы, необходимые для функционирования оборудования (в соответствии с паспортом изделия).
8. Вышедшие из строя комплектующие, по которым ограничен срок гарантии изготовителя (или он истёк), а также вышедшие из строя по причине смены на иные (ненадлежащего качества).
9. Существенное завышение требований к нагрузкам на эксплуатацию комплектующих квартиры.
10. Сезонная регулировка, обслуживание фурнитуры створок окон и балконного витражного остекления.
11. Дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в Акте приёмки-передачи, не являются гарантийными. Их исправление производится за счет собственников (владельцев), т. к. они могли возникнуть в процессе начала эксплуатации квартиры.

ПОЛЕЗНЫЕ АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ

№	Учреждение	Адрес	Телефон
1	Администрация Красносельского района	Ул. Партизана Германа, д. 3	+7 (812) 576-14-00
2	Администрация Красносельского района, жилищный отдел	ул. Партизана Германа, д.3, комната 259, этаж 2	+7 (812) 576-14-45 +7 (812) 576-14-45
3	Межведомственная комиссия по вопросам перепланирования квартир Красносельского района Санкт-Петербурга СПБ ГКУ «Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга»	пр. Ветеранов, д.131, каб. 20	+7 (812) 241-38-17
4	ОГИБДД УМВД России по Красносельскому району	пр. Ветеранов, д.141, к.3	Дежурная часть: +7 (812) 573-53-60 Канцелярия: +7 (812) 573-54-06 Разбор ДТП: +7 (812) 573-54-76, +7 (812) 573-54-90 Дорожная инспекция: +7 (812) 573-54-74 Контактный телефон: +7 (812) 744-34-46
5	ОП МРЭО ГИБДД № 16 ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области	Красносельское шоссе, д. 8, промышленная зона Пески	+7 (812) 573-35-35
6	Участковый пункт полиции №18 отдела полиции №74	Ленинский пр., д.71	+7 (812) 745-46-22 +7 (812) 745-22-66
7	74 отдел полиции Красносельского района города Санкт-Петербурга	ул. Доблести, д.5	+7 (812) 573-55-63 +7 (812) 573-21-81
8	Судебный участок Санкт-Петербурга №95	Петергофское шоссе, д.3, корп.1, литера В	+7 (812) 246-59-77
9	Нотариус	Ленинский пр., д.88	+7 (812) 365-83-51
10	Межрайонная ИФНС России №22 по Санкт-Петербургу	ул. Партизана Германа, д.37	8 800 222-22-22 Отдел работы с налогоплательщиками: +7 (812) 740-44-12
11	МФЦ Мои документы	Ленинский пр., д. 55, корп.1	+7 (812) 573-90-00 +7 (812) 573-99-93

ПОЛЕЗНЫЕ АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ

№	Учреждение	Адрес	Телефон
12	Агентство занятости населения Красносельского района	ул. Пограничника Гарькавого, д.36, корп. 1	+7 (812) 730-10-26 +7 (812) 320-06-51
13	Городской центр жилищных субсидий	ул. Котина, 2	+7 (812) 246-18-18
14	Отдел вселения и регистрационного учета Участок №8	Ленинский пр., 55, к. 2	+7 (812) 643-24-92
15	Комплексный центр социального обслуживания населения Красносельского района	ул. 2-я Комсомольская, д.3, корп. 2	8 800 200-01-22 +7 (812) 242-35-65 +7 (812) 242-35-73
16	Информационно-диспетчерский отдел Жилищного агентства Красносельского района	пр. Ветеранов, д.131	+7 (812) 730-65-32
17	ГБДОУ детский сад № 90	пр. Героев, д.25, корп. 1	+7 (812) 401-72-10
18	Общеобразовательная школа №547	ул. Адмирала Коновалова, д.6, корп.2	+7 (812) 409-87-97
19	Диспетчер неотложной помощи	Брестский бул., д.3, корп. 2	+7 (812) 246-05-06
20	Городская поликлиника № 106	улица Рихарда Зорге, 1	+7 (812) 246-02-29
21	Детское поликлиническое отделение №53	ул. Рихарда Зорге, д. 13, корп. 1	+7 (812) 246-02-37 +7 (812) 246-02-38 +7 (812) 246-02-39

ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ

ДОГОВОР ЗАКЛЮЧЕН ОДНИМ ЛИЦОМ (ДОЛЬЩИКОМ)

- Договор участия в долевом строительстве (подлинник со штампом о регистрации) со всеми дополнительными соглашениями (в случае их заключения);
- Акт приёма-передачи квартиры (нежилого помещения) с инструкцией по эксплуатации (два подлинника);
- Нотариально удостоверенная доверенность на проведение регистрационных действий по установленной форме;
- Госпошлина*.

ДОГОВОР ЗАКЛЮЧЕН ДВУМЯ (И БОЛЕЕ) ДОЛЬЩИКАМИ

(В случае, если дольщики являются супругами и приобретают помещение в общую совместную собственность)

- Договор участия в долевом строительстве (подлинник со штампом о регистрации) со всеми дополнительными соглашениями (в случае их заключения);
- Акт приёма-передачи квартиры (нежилого помещения) с инструкцией по эксплуатации (два подлинника);
- Нотариально удостоверенная доверенность на проведение регистрационных действий по установленной форме от всех дольщиков;
- Госпошлина* от всех дольщиков;
- Нотариальная копия свидетельства о заключении брака.

ДОГОВОР ЗАКЛЮЧЕН С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ БАНКА

- Договор участия в долевом строительстве (подлинник со штампом о регистрации) со всеми дополнительными соглашениями (в случае их заключения);
- Акт приёма-передачи квартиры (нежилого помещения) с инструкцией по эксплуатации (два подлинника);
- Нотариально удостоверенная доверенность на проведение регистрационных действий по установленной форме;
- Госпошлина*;
- Кредитный договор (оригинал и копия) со всеми дополнительными соглашениями (в случае их заключения);
- Залогная (в случае если она предусмотрена кредитным договором): оригинал и копия;
- Отчёт об оценке (оригинал и копия).

Примечание: Указанный перечень документов не является исчерпывающим и зависит от особенностей конкретной сделки. До подачи документов рекомендуется проконсультироваться со специалистами Росреестра.

**В настоящее время госпошлина для физических лиц – 2000 рублей. Размер госпошлины необходимо уточнять на момент подачи документов на регистрацию.*

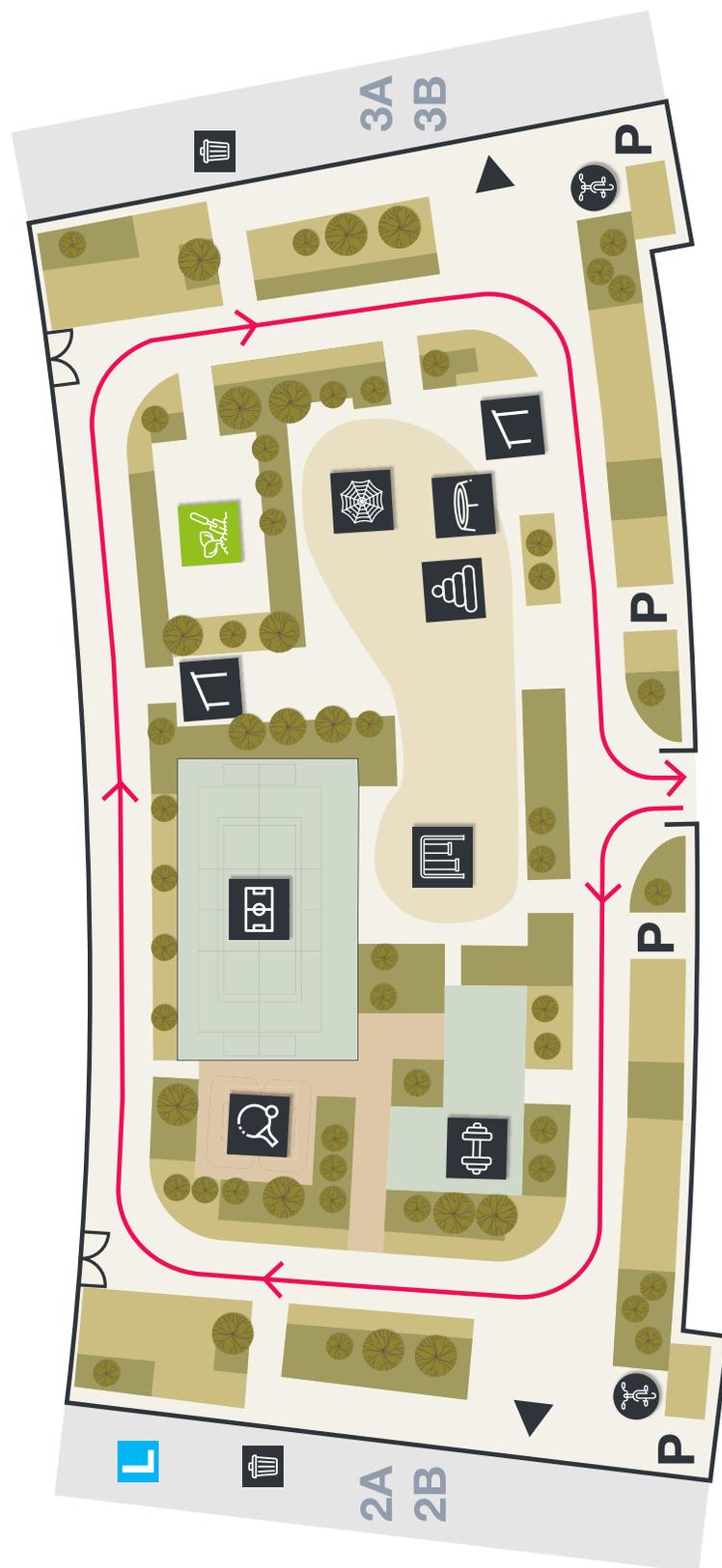
ОБЩАЯ СХЕМА КОМПЛЕКСА



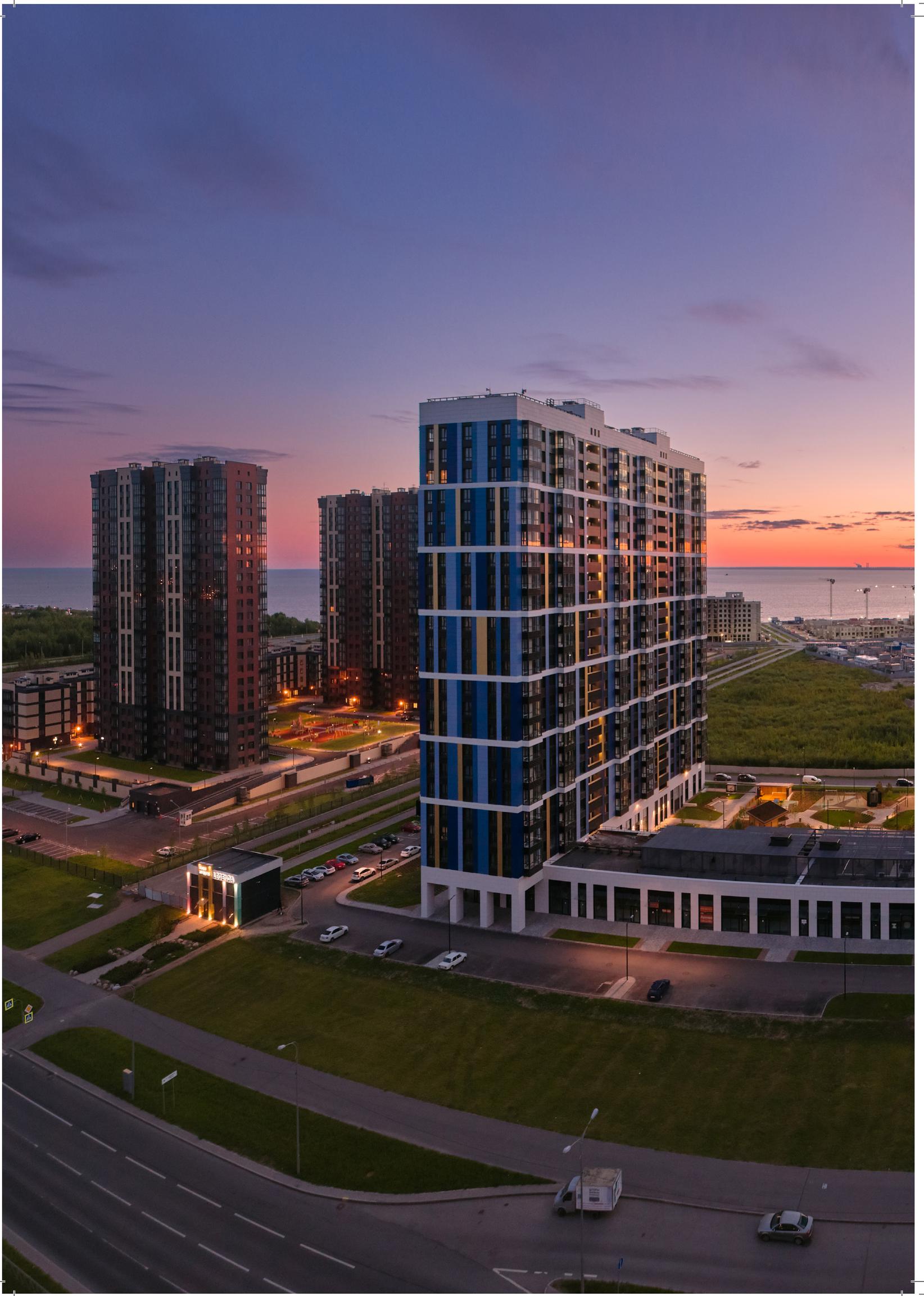
СХЕМА ЗАПАДНОГО ДВОРА

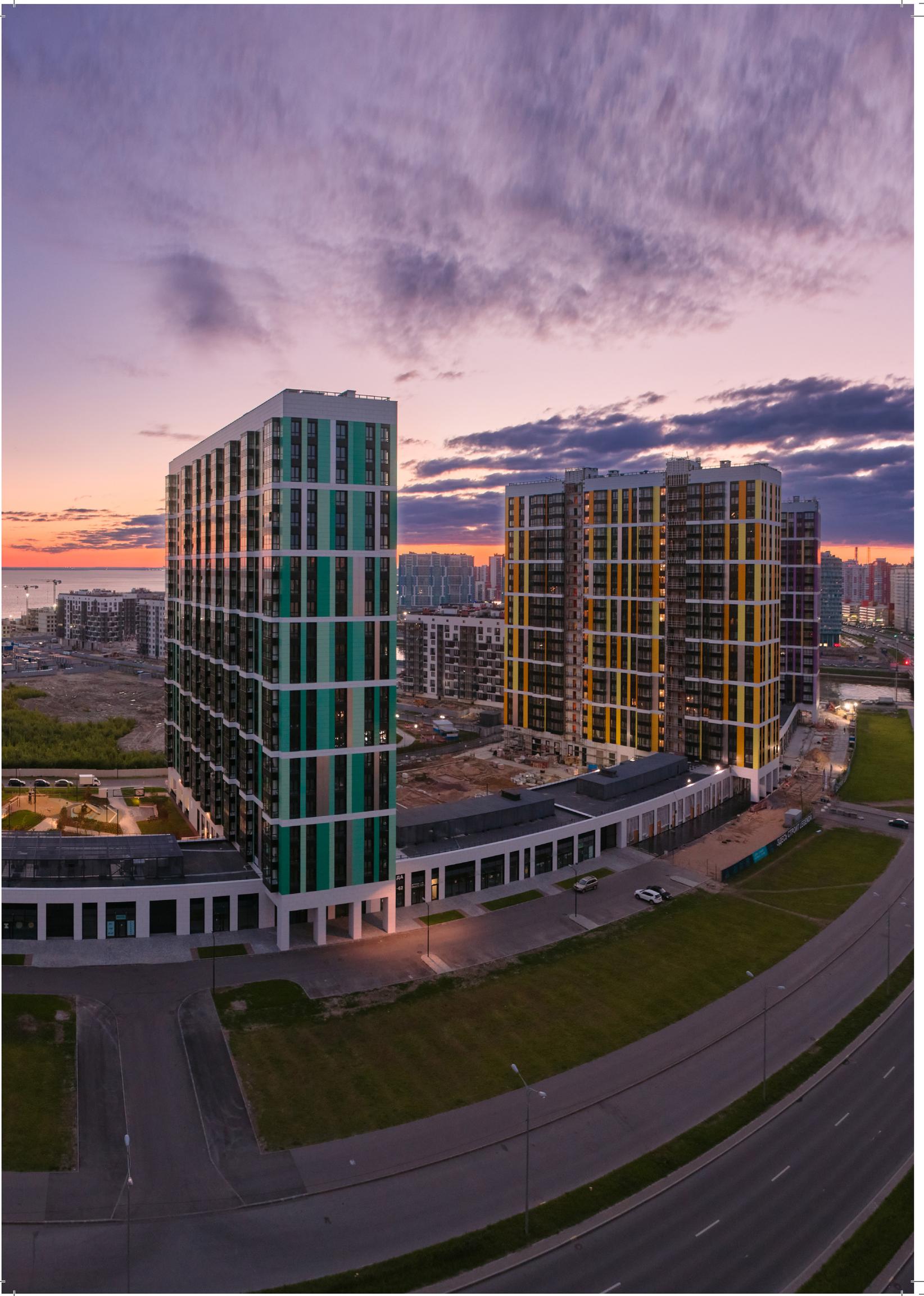


СХЕМА ЦЕНТРАЛЬНОГО ДВОРА



- | | | | | | |
|--|------------------------|--|-----------------------------------------|--|----------------------|
| | СТОЛ ДЛЯ ПИНГ-ПОНГА | | БЕСЕДКА | | КРЫТАЯ ВЕЛОПАРКОВКА |
| | ТРЕНАЖЁРЫ ДЛЯ ВОРКАУТА | | ГОРОДСКОЙ ОГОРОД | | ВЫХОД ИЗ ПАРКИНГА |
| | СПОРТИВНАЯ ПЛОЩАДКА | | ВЕРЁВОЧНАЯ СЕТКА ДЛЯ ЛАЗАНИЯ | | ВХОД В КОМПЛЕКС |
| | СУПЕРКАЧЕЛИ | | БАТУТЫ | | КАЛИТКА |
| | ИГРОВАЯ ПЛОЩАДКА | | УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
LEGENDA COMFORT | | МУСОРОСБОРНАЯ КАМЕРА |

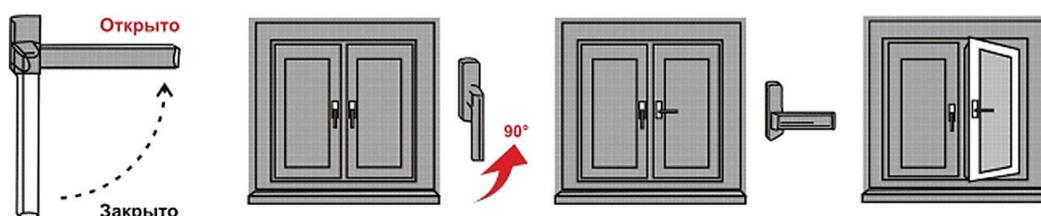




ИНСТРУКЦИЯ ПО ПОЛЬЗОВАНИЮ ЗАПОРНОЙ ФУРНИТУРЫ ОКОН

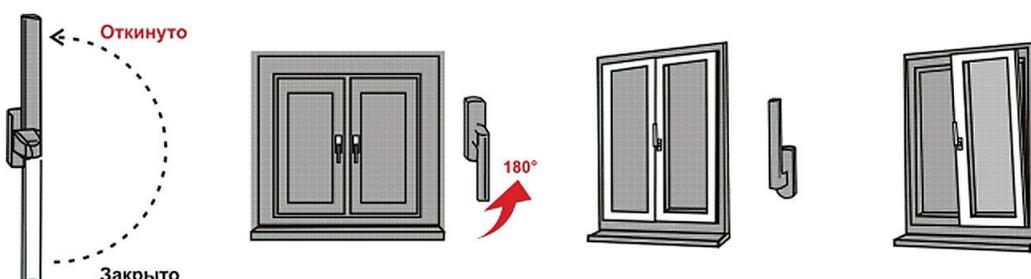
ПОВОРОТНОЕ ОТКРЫВАНИЕ

Прижмите рукой открываемую створку окна ПВХ к раме, а другой рукой поверните ручку на 90° так, чтобы она приняла горизонтальное положение. Легко потяните за рычаг ручки и откройте створку. Чтобы герметично ее закрыть, необходимо плотно прижать к раме (придерживаем рукой) створку и повернуть рычаг ручки в вертикальное положение – положение «закрыто».



ОТКИДНОЕ ОТКРЫВАНИЕ

В этом случае необходимо рычаг ручки повернуть на 180° вверх, не забывая все время придерживать створку. После того, как ручка будет поставлена в нужное положение, откинуть створку. Для закрывания окна необходимо проделать эту же операцию, только в обратном порядке – плотно прижать створку к раме, повернуть рычаг на 180° вниз до упора. Важно всегда помнить, что при любых манипуляциях ручкой створка окна или балконная дверь обязательно должны быть плотно прижаты к раме. В противном случае оконная фурнитура не прослужит долго.



ОТКРЫВАНИЕ-ПРОВЕТРИВАНИЕ

Чтобы слегка приоткрыть окно (режим зимнего проветривания), необходимо сначала поставить ручку в положение «откидного открывания». Затем (при прижатой створке к раме) повернуть ее вбок на 45°.

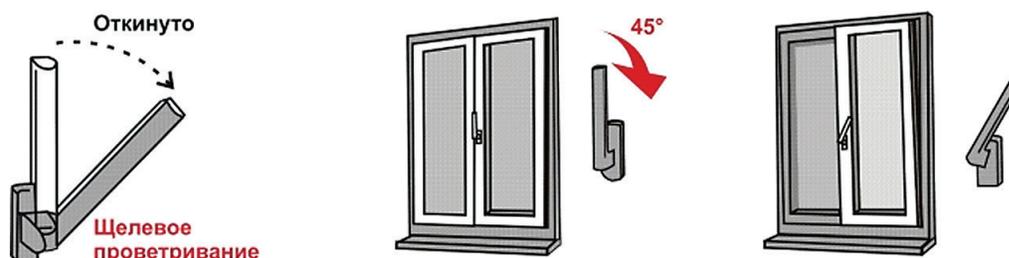


СХЕМА ВОСТОЧНОГО ДВОРА



ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ОКОН

Одним из самых важных правил является регулярная чистка окон от загрязнений. Такую чистку необходимо производить 1-2 раза в год. Особое внимание при мытье окна необходимо уделять очистке резинового уплотнителя и элементов фурнитуры на торце оконной рамы.

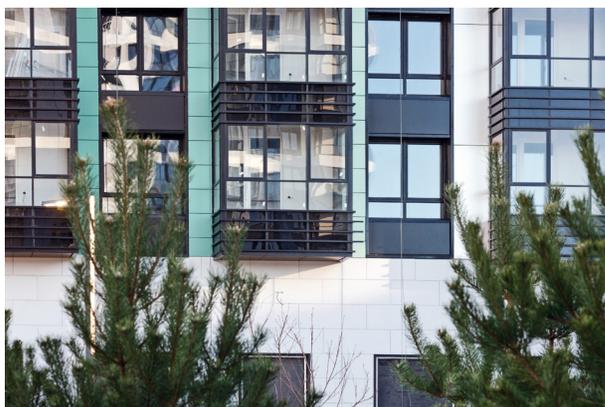
После мытья окна, необходимо смазать силиконовым маслом уплотнитель и все элементы движущейся фурнитуры. Такую процедуру следует проводить не реже 1 раза в год.

Для борьбы с конденсатом на окнах прежде всего необходимо восстановить воздухообмен в помещении.

ДЛЯ ЭТОГО НУЖНО:

- открыть приточные клапаны на окнах;
- открыть вентиляционные решетки в санузлах и на кухне;
- проветривать помещение не реже 1-2 раз в сутки;
- контролировать температуру в помещении (она должна быть в диапазоне 18-22° при влажности 40-60%. Для этих целей можно использовать термогигрометр, который есть в любом строительном магазине.

При отрицательной уличной температуре рекомендуется осуществлять залповое проветривание – закрыть двери в помещении и открыть окно на 3-5 минут. Этого времени будет достаточно, чтобы произвести стопроцентный воздухообмен. В течение дня залповое проветривание можно делать 3-4 раза.



ВАЖНО!

При эксплуатации окон недопустимо:

- Оставлять заводскую пленку на поверхности пластика – она может прикипеть к раме;
- Облокачиваться на створки окна и ручки;
- Вешать предметы на ручку или виснуть на ней;
- Прикладывать силу к повороту ручки. Если у вас не получается повернуть ручку, значит окно неисправно или не отрегулировано;
- Самостоятельно регулировать окно.

ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ СПОРТИВНОЙ ПЛОЩАДКИ

ПОСЕТИТЕЛИ ИМЕЮТ ПРАВО

1. Посещать спортивную площадку ежедневно в период с 06:00 до 22:00;
2. Проводить спортивные мероприятия и соревнования, заранее согласовав время проведения в диспетчерской;
3. Использовать спортивную площадку и оборудование только по прямому назначению.

ПОСЕТИТЕЛИ ОБЯЗАНЫ

1. Заниматься только на исправном спортивном оборудовании и оперативно сообщать о неисправностях диспетчеру дома;
2. Бережно относиться к имуществу, соблюдать правила использования спортивного инвентаря и оборудования;
3. Соблюдать чистоту и порядок на территории спортивной площадки;
4. Строго соблюдать требования норм безопасности во время нахождения на спортивной площадке.



ПОСЕТИТЕЛЯМ ЗАПРЕЩАЕТСЯ

1. Использовать оборудование спортивной площадки не по его прямому назначению;
2. Находиться на спортивной площадке детям до 10 лет без сопровождения взрослых;
3. Находиться на спортивной площадке в обуви с выступающими элементами и вставками на подошве, которые могут испортить покрытие;
4. Входить на территорию спортивной площадки с детскими колясками, въезжать на велосипедах и самокатах.



ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ДЕТСКОЙ ПЛОЩАДКОЙ

ВОЗРАСТНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

При использовании оборудования детских площадок просим вас обратить внимание на возрастные ограничения. Их вы найдете на шильдах, расположенных на оборудовании, и/или информационных табличках на детских площадках.

ВЗРОСЛЫЕ ОБЯЗАНЫ

1. Перед использованием игрового оборудования произвести визуальный осмотр, убедиться в его исправности и отсутствии посторонних предметов;
2. Использовать оборудование по прямому назначению и оперативно сообщать о неисправностях оборудования диспетчеру дома;
3. Бережно относиться к имуществу, соблюдать правила пользования оборудованием; Соблюдать чистоту и порядок на территории детской площадки;
4. Не оставлять детей без внимания, пресекать потенциально травмоопасные игры;
5. Использовать оборудование согласно возрастным ограничениям.

ПОСЕТИТЕЛЯМ ЗАПРЕЩАЕТСЯ

1. Использовать оборудование не по прямому назначению;
2. Оставлять на площадке детей без сопровождения взрослых;
3. Пользоваться игровым оборудованием лицам, чей вес и возраст превышает нормы эксплуатации согласно инструкции.

Обращаем Ваше внимание, что ответственность за безопасность пребывания детей на детской площадке, предупреждение потенциально травмоопасных ситуаций и соблюдение возрастных ограничений при использовании оборудования несут сопровождающие детей взрослые!



ИНСТРУКЦИЯ ПО НАСТРОЙКЕ ТЕРМОРЕГУЛЯТОРА БАТАРЕИ ОТОПЛЕНИЯ

Радиаторные терморегуляторы необходимы для автоматической регулировки температуры воздуха помещения, а не для регулировки температуры самого радиатора.

Такая технология позволяет поддерживать строго заданную (комфортную для потребителя) температуру помещения и при этом минимизировать расходы на отопление.

ВОПРОС: Почему радиаторы периодически перестают греть (холодные)?

ОТВЕТ: Радиаторные терморегуляторы ограничивают подачу теплоносителя при достижении заданной на термостате комнатной температуры (см. значения диапазона регулировки). Т.е. если на терморегуляторе выставлено значение 4, то при достижении температуры в помещении 22°C терморегулятор перекроет подачу теплоносителя в данный конкретный радиатор, который будет оставаться холодным до тех пор, пока температура в помещении не опустится ниже заданной на регуляторе.



ВНИМАНИЕ

Холодная поверхность радиатора вовсе не означает, что он сломан. Если радиатор холодный, значит температура воздуха в помещении нагрелась до необходимой.

ЗНАЧЕНИЯ ДИАПАЗОНА РЕГУЛИРОВКИ:

0°C – закрыто

* / 6°C

1 / 16 °C (I)

2 / 18 °C (II)

3 / 20 °C (III)

4 / 22 °C (III)

5 / 24 °C

Max / 28 °C

Время срабатывания – время, за которое тепловая система (терморегулятор, клапан, радиатор) реагирует на колебание температуры воздуха – 24мин.

Вам остаётся только установить комфортную для вас комнатную температуру на термоголовке радиатора согласно значению диапазона регулировки.

ПОМНИТЕ! Для корректной работы системы отопления термоголовки не должны располагаться в местах, закрытых шторами, мебелью или находиться вблизи нагревательных приборов (плитки, холодильника и т.д.).

ИНСТРУКЦИЯ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЛИФТОМ

1. Для вызова лифта в главном вестибюле необходимо приложить свой магнитный ключ к считывателю у лифта;
2. После прибытия кабины на нужный этаж, двери откроются автоматически. Убедитесь, что кабина находится на уровне этажа;
3. После входа в кабину нажмите кнопку нужного вам этажа, при этом загорится световой индикатор на кнопке. Двери закроются автоматически, кабина придёт в движение;
4. Если вам, уже находясь в кабине, требуется попасть на первый или второй уровень подземного паркинга, нажмите в кабине кнопку «P1» или «P2»;
5. Для удержания дверей лифта в открытом положении нажмите и удерживайте кнопку <>.
6. Чтобы двери лифта закрылись сразу после вашего входа в кабину, нажмите кнопку ><;
7. После прибытия на нужный этаж двери лифта откроются автоматически;
8. При перевозке детей в коляске возьмите ребёнка на руки, войдите в кабину лифта, а затем завезите коляску. При выходе из лифта сначала вывезите коляску, а затем выходите сами с ребёнком на руках;
9. Вход в лифт и выход из него с ребёнком в коляске запрещен;
10. При перевозке животных на поводке, входите в лифт или выходите из него, придерживая питомца за ошейник.

ВАЖНО!

В случае остановки кабины лифта между этажами и/или отсутствия возможности выхода из кабины из-за возникшей неисправности, не пытайтесь самостоятельно выйти из кабины. ЭТО ОПАСНО ДЛЯ ЖИЗНИ! Нажмите кнопку «ВЫЗОВ», сообщите необходимую информацию диспетчеру и выполняйте его указания.

Запрещается:

- Пользоваться лифтом детям дошкольного возраста без сопровождения взрослых;
- Прислоняться к дверям кабины во время ее движения;
- Пользоваться лифтом во время пожара, а также при задымлении кабины или присутствии запаха гари;
- Курить в кабине лифта, перевозить взрывоопасные, легковоспламеняющиеся и ядовитые грузы;
- Перегружать лифт, препятствовать закрытию дверей;
- Открывать вручную двери шахты и кабины лифта, проникать в шахту и приямок лифта.

КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ

Когда владелец коммерческого помещения по Акту приёма-передачи получает ключи, одновременно с этим он подписывает договор управления, согласно которому УК оказывает услуги по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома.

По требованию действующего законодательства владелец коммерческого помещения обязан заключать договор о предоставлении коммунальных услуг напрямую с ресурсоснабжающими организациями (РСО). Для этого необходимо:

1. Оформить собственность: обратиться в МФЦ, сдать запрашиваемые документы и получить выписку из ЕГРН. Узнать перечень необходимых документов можно по телефону: (812) 573-90-00.
2. Имея на руках выписку из ЕГРН, собственнику необходимо заключить прямой договор со следующими ресурсоснабжающими организациями:
 - «Петроэлектросбыт», тел.: (812) 679-22-22
 - ГУП «Водоканал», тел.: (812) 305-09-09
 - ГУП «ТЭК СПб», тел.: (812) 601-93-93

После заключения договоров с РСО необходимо предоставить их копии в управляющую компанию а также самостоятельно заключить договор со специализированными организациями, оказывающими услуги по вывозу мусора.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ВЫВЕСКИ И РЕКЛАМА

В SMART-комплексе для размещения световых вывесок предусмотрены специальные места.

Внешний вид информационных вывесок и рекламы регламентируется постановлением Правительства Санкт-Петербурга №1002 от 20.09.2012г. с изменениями от июля 2015г. и постановлением Правительства Санкт-Петербурга №904 от 25.07.2006г. и должен быть согласован надзорными органами Санкт-Петербурга.

ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КОММЕРЧЕСКОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1.

Для исключения аварийных ситуаций, связанных с переустройством помещения (установкой, заменой и переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), а также перед перепланировкой (изменением конфигурации), необходимо обратиться в УК LEGENDA Comfort с письменным заявлением и получить консультацию.

2.

Любое переустройство и перепланировка помещений в доме требуют внесения изменений в технический паспорт помещения и должны производиться в соответствии с действующим законодательством. За подробной консультацией обращайтесь в УК LEGENDA Comfort.

3.

Стояки водоснабжения, канализация, относятся к общему имуществу, поэтому любые работы, связанные с переносом инженерных сетей, должны быть согласованы с инженером УК LEGENDA Comfort письменно и на основании официального заявления.

4. Перенос, устройство и разборку ненесущих (некапитальных) перегородок из кирпича, блоков и прочих материалов, проемов, устройство дополнительных функциональных помещений нужно согласовывать с инженером УК LEGENDA Comfort письменно и на основании официального заявления.
5. При необходимости замены счетчиков коммунальных ресурсов обратитесь в УК LEGENDA Comfort и вызовите специалиста для составления Акта замены и опломбировки.

КОНДИЦИОНЕРЫ

Для каждого коммерческого помещения в smart-комплексе предусмотрена возможность установки кондиционера. Для этого необходимо обратиться в УК LEGENDA Comfort с письменным заявлением и получить консультацию.

ПРАВИЛА ДОБРОСОСЕДСТВА

- 1.** В нашем доме соблюдается закон тишины. Важно понимать, что вы находитесь в жилом доме со своей установленной экосистемой и биоритмами. В связи с этим мы просим владельцев коммерции не проводить шумные работы и мероприятия с 19:00 до 08:00 часов. Праздничные и выходные дни должны быть тихими до 12 часов утра включительно. Кроме того, с 13.00 до 15.00 соблюдается детский тихий час.
- 2.** Общедомовое имущество нельзя использовать в коммерческих целях, например, нельзя использовать детскую площадку в рекламе, так как она оборудована только для жителей дома. Важно помнить, что гости коммерческих помещений ограничены в возможностях использования общедомовой территории во избежание беспокойства жителей и нарушения правил безопасности.
- 3.** Следите за чистотой общедомовой территории возле входов в коммерческое помещение, чтобы поддерживать презентабельный облик дома.

РЕКЛАМА В ДОМЕ

В нашем доме, согласно закону, не предусмотрено распространение рекламы.

Тем не менее, мы с радостью поддержим другие форматы взаимодействия, например, проведение совместных мероприятий и конкурсов для жителей. Вы также можете стать партнером LEGENDA и сотрудничать с нами в рамках совместных проектов. Любые предложения о сотрудничестве вы можете прислать по адресу: **service@legenda-dom.ru**



LEGENDA COMFORT

КОНТАКТЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Диспетчер (круглосуточно)

+7 (931) 385-83-24

Адрес электронной почты: geroev@legenda-comfort.ru

Пост охраны (круглосуточно)

+7 (921) 761-25-49

Прием заявок от собственников на пропуск а/м на территорию SMART-комплекса для погрузки/разгрузки

По всем вопросам, касающимся работы Управляющей компании, качества и разнообразия предоставляемых услуг, можно обращаться по электронному адресу service@legenda-dom.ru

Мы стремимся максимально быстро и качественно реализовывать предложения жителей наших домов.

ВКонтакте



Telegram-канал



Telegram-чат



