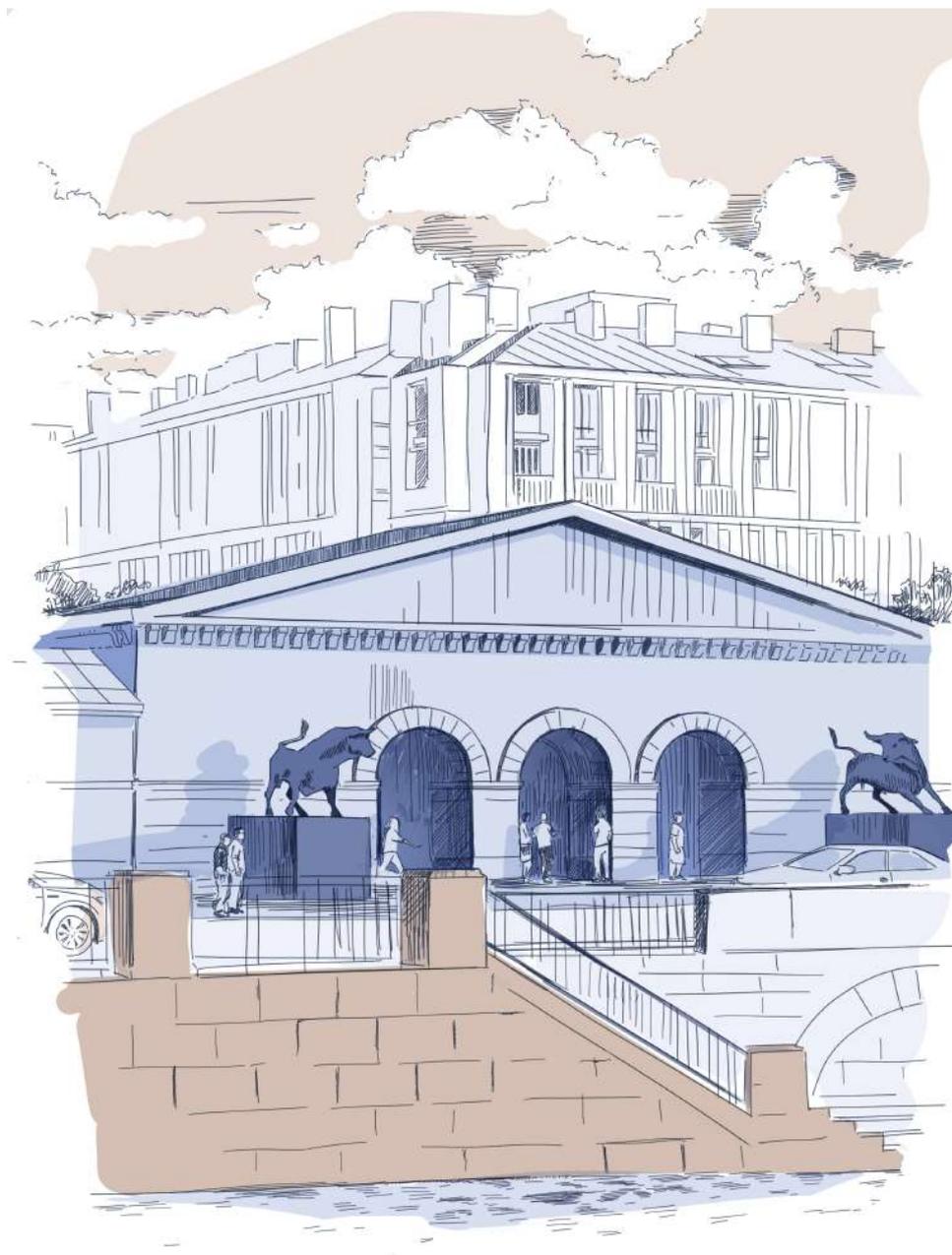


# МОСКОВСКИЙ



## ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Эксплуатация дома и ремонтные работы



Данное приложение посвящено техническим характеристикам, инженерным системам и правилам эксплуатации дома. Рекомендуем изучить их и передать мастерам при проведении ремонтных работ.

Обслуживанием дома занимается УК LEGENDA Comfort. Специалисты управляющей компании предоставят дополнительную информацию по любым возникающим вопросам.

## ТРАНСПОРТИРОВКА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И КРУПНОГАБАРИТНОГО ГРУЗА

Правила заезда на территорию жилого комплекса содержатся в регламенте (см. приложение к Договору с управляющей компанией), обозначим несколько основополагающих моментов:

1. Въезд для личного, грузового транспорта, служб такси и курьерских доставок во внутренние дворы (блок А и Б) не предусмотрен.
2. Въезд на территорию внутренних дворов через арки променада разрешен только для пожарной техники, машин скорой помощи, экстренных служб и спецтранспорта.
3. Остановка транспорта для проведения разгрузочно-погрузочных работ, высадки пассажиров такси, курьерской доставки осуществляется на внешнем периметре жилого комплекса.
4. Если у вас планируется доставка мебели или строительных материалов, сообщите, пожалуйста, в УК. Контроль допуска автомобилей на территорию осуществляется службой охраны.
5. При движении по внешнему периметру комплекса необходимо обязательно придерживаться схемы движения, разработанной с учётом архитектурных особенностей комплекса, формата благоустройства и категории помещений, расположенных на территории.
6. Для того, чтобы все собственники/арендаторы могли провести разгрузочные работы в соответствии с действующей схемой движения и ограничениями по въезду, рекомендуемое время стоянки в зоне погрузо-разгрузочных работ не более 1 часа. При этом пешеходные проходы должны быть свободны, двигатель автомобиля заглушен. Нельзя подавать громкие звуковые сигналы без экстренной необходимости, влияющей на безопасность людей. На территории внешнего периметра действует скоростной режим не более 10 км/ч.
7. Остановка автотранспорта на внешнем периметре, не связанная с проведением разгрузочных работ, не должна быть дольше 10 минут.
8. Тоннаж автотранспорта, заезжающего на территорию комплекса, не может превышать 7 тонн. Проезд транспорта с большим весом повлияет на состояние мощения благоустройства;

9. Шумные погрузочно-разгрузочные работы с заездом на территорию жилого комплекса, а также доставка крупногабаритных грузов с использованием шумных железных тележек должны проводиться:
  - В будние дни с 7:00 до 22:00 (допуск автомобилей на территорию прекращается в 21:45).
  - В выходные дни с 8:00 до 22:00 (допуск автомобилей на территорию прекращается в 21:45).
  - В ночное время шумные погрузочно-разгрузочные работы на территории жилого комплекса проводить нельзя.
10. Для подъема на этажи крупногабаритных грузов и стройматериалов имеется грузовой лифт. Использование пассажирского лифта для подъема строительных материалов-запрещено.
11. При организации погрузо-разгрузочных работ и в месте кратковременного складирования материала используйте пленку для сохранности покрытий, пола в местах общего пользования и в лифтах.
12. При транспортировке длинномерного или крупногабаритного груза необходимо обеспечить сохранность отделки стен, полов, потолков и других элементов общего имущества дома, а также обеспечить уборку в зоне разгрузки, убедиться в отсутствии грязи и мусора в местах общего пользования.

## ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА

Архитекторы компании LEGENDA тщательно продумали пространство вашей квартиры. Оно спроектировано так, чтобы вы могли пользоваться всей площадью целиком, чтобы не возникало бесполезных зон или темных углов, чтобы у вас не было вопросов об удобном и функциональном размещении мебели и бытовой техники. При этом мы уважаем право наших клиентов на самостоятельные решения. Вы сможете легко реализовать перепланировку, так как в границах квартир практически нет несущих стен. Однако, обращаем внимание, что в обязательном порядке стоит придерживаться следующих правил:

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 за консультацией в УК LEGENDA Comfort.

2. Любое переустройство и перепланировка помещений в доме требуют внесения изменений в технический паспорт помещения и должны производиться в соответствии с действующим законодательством.
3. Стояки водоснабжения и канализации относятся к общему имуществу, поэтому любые работы, связанные с переносом инженерных сетей, должны быть согласованы с инженером УК.
4. Не допускается изменение функционального назначения кухонь и санузлов.

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

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

## СТЕНЫ И ПОТОЛОК

1. Запрещается нарушать целостность несущих стен.
2. Любой материал стен имеет ограничения по весу и способу крепления на него. Необходимо использовать специализированный крепеж для каменной кладки и железобетонных стен.
3. В стяжке квартир скрыта разводка труб отопления. Перед выполнением любых работ, связанных со сверлением или разрушением стяжки пола, необходимо свериться с исполнительными схемами, которые вы получаете при передаче квартир.

## ОКНА

В вашем доме тепло и тихо. Во многом это заслуга оконной системы производства компании REYNAERS, с двухкамерными стеклопакетами. Мы просим соблюдать несколько простых правил в эксплуатации ваших красивых и надежных окон.

1. Не менять остекление, чтобы не нарушать эстетику фасада.
2. Не использовать дополнительные крепления, конструкций с внешней стороны окон (цветы и т.п.). При сильных порывах ветра это может представлять опасность жизни прохожих.
3. Собственнику помещения рекомендуется 2 раза в год проводить общий осмотр оконной фурнитуры.

## МАНСАРДНЫЕ ОКНА

Мансардные окна Velux - морозостойкий стеклопакет, с ударопрочным закалённым стеклом снаружи и многослойным безопасным стеклом - внутри.

По желанию собственника возможна установка специального комплекта для дистанционного управления окнами, которая позволит регулировать положение створки с помощью специального пульта, а если начнется дождь, то окно закроется автоматически.

## БАЛКОННОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ

Балконы являются летним помещением, остекление которых выполнено по технологии безрамного остекления от финской компании Lumin. Безрамное остекление пропускает максимальное количество естественного света, обеспечивает полный беспрепятственный обзор и не загромождает пространство балкона, защищает от ветра и непогоды, однако не является полностью герметичным и не обеспечивает тёплого контура балкона.

Утепление балкона не предусмотрено проектом, самостоятельное производство таких работ приведет к нарушению теплового режима перекрытий или стен соседних балконов и, как следствие, вызовет конденсат влаги и протечку на балконах.

В случае выявления фактов утепления балконов гарантия с конструкций остекления балконов и фасадов будет сниматься по всему стояку.

**Рекомендуется:**

4. 1 раз в год производить чистку алюминиевых частей конструкций без использования средств содержащих кислоту и абразивные вещества.
5. Не реже 2 раз в год производить техническое обслуживание фурнитуры: осматривать узлы и надёжность их крепления, проверять работоспособность, смазывать трущиеся поверхности маслом, не содержащим кислот и смол.
6. В зимний период во избежание образования конденсата и наледи на стеклах, снимать межстекольные уплотнители с одного или нескольких стекол.
7. Соблюдать осторожность при открывании/закрывании створок при отрицательных температурах ниже 20 С°, в связи с тем, что пластиковые детали фурнитуры становятся более хрупкими на морозе.

**Не допускаются:**

- изменение характера ограждений (цвета, рисунка, прозрачности);
- несанкционированная реконструкция балконов и лоджий с устройством остекления, ограждающих конструкций, изменением архитектурного решения части фасада;
- фрагментарная окраска или облицовка участка фасада в пределах балкона или лоджии.

## **ТЕРРАСЫ**

**Террасы (фасадные галереи)** – значимый элемент эстетического облика дома, так же, как и балконы являются летним, уличным помещением.

8. Для сохранения эстетического облика дома и соблюдения режима пожарной безопасности на террасах, не допускается захламление и установка крупногабаритных конструкций и оборудования.
9. Запрещается производить ремонтно-строительные работы, в том числе замену покрытия пола и перегородок, производить иные работы способные повредить гидроизоляцию террасы, создать повышение нагрузки на конструкции дома.

## 10. Не допускается:

- Разведение открытого огня, приготовление пищи, образование повышенного шумового фона.
- Остекление, перепланировка и нарушение целостности ограждающих конструкций.

## ВЕНТИЛЯЦИЯ

1. В проекте вся вентиляция выполнена согласно действующим нормативным требованиям. Для поступления свежего воздуха установлены оконные приточные клапаны, для оттока воздуха организованы вытяжные отверстия в индивидуальных вытяжных каналах.
2. Запрещается закрытие вентиляционных отверстий. Это может резко ухудшить циркуляцию воздуха в помещении и привести к образованию сырости.
3. По желанию собственника имеется возможность поставить в квартире приточно-вытяжную установку (ПВУ). Приточно-вытяжная установка приобретается собственником самостоятельно. Получить информацию о допустимых технических параметрах устройства можно в управляющей компании.
4. Также, проектом предусмотрена возможность размещения в квартире системы кондиционирования, с монтажом наружного блока в сплит-шахте или же в специально-оборудованной нише, расположенной за фасадом дома. Информацию о допустимых технических параметрах размещения системы можно получить в управляющей компании.

## ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

Для каждой квартиры дома в электрических щитах установлены надежные автоматы, разводка электричества выполнена с учётом рекомендаций по расстановке мебели и бытовой техники.

1. 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.

2. Запрещено одновременное подключение к электросети приборов потребления, суммарная мощность которых выше мощности, выделенной на квартиру:
  - для 1-комнатных квартир – 8,5 кВт
  - для 2-комнатных квартир - 12 кВт
  - для 3-комнатных квартир - 14 кВт
  - для 4-комнатных квартир - 16 кВт
3. 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.

## ОТОПЛЕНИЕ

Система отопления дома и правила её использования продуманы с целью повышения комфорта и дополнительной экономии для собственников.

1. Осуществлять демонтаж радиаторов можно только через Управляющую Компанию. Самостоятельный демонтаж может привести к протечкам и снятию радиатора с гарантии.
2. 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 — сложная, сбалансированная система. Изменение внутри системы может вызвать её разбалансировку, которая, в свою очередь, может крайне негативно сказаться на внутридомовом микроклимате.

Неравномерный прогрев нагревательных приборов (в верхней части горячее чем в нижней) является нормальным для принятой системы отопления и не свидетельствует о завоздушивании нагревательных приборов. Признаком завоздушивания является холодный радиатор.

Увеличивать поверхность или количество отопительных приборов, а также демонтировать или переносить отопительный прибор или изменять его тепловую мощность недопустимо. Несогласованная замена отопительных приборов может привести к разбалансированию системы отопления и нарушению теплового режима всего дома.

**Запрещается** вмешательство собственником в конструкцию системы отопления, а именно: слив теплоносителя, демонтаж терморегулирующего, балансировочного клапана, прибора теплового учёта, самовольное вмешательство в конструкцию системы отопления, например, переустройство и подключение системы водяного теплого пола к радиаторной системе отопления, а также изменение монтажных настроек регулирующей арматуры (термостатические, балансировочные клапаны).

**Запрещается** выполнять демонтаж радиатора при перекрытии клапана с помощью термоэлемента и узла подключения! Для этого используйте запорную арматуру на коллекторе.

## ВОДООТВЕДЕНИЕ

Канализационные сети предназначены для перемещения далеко не всех видов отходов. Ниже приведен перечень предметов и веществ, которые во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности запрещается выбрасывать в канализацию:

- твердые хозяйственные отходы (очистки картофельные, овощные и пр.)
- кофейную гущу
- сигаретные окурки
- газетную и оберточную бумагу
- текстиль
- песок
- строительные отходы и смеси
- жир, масло, бензин, растворитель и пр.
- проблемные отходы (растворители, кислоты, лаки и т.д.)
- прокладки, ватные тампоны, подгузники
- наполнители для кошачьих туалетов
- освежители для унитаза, упаковки из-под лекарств и пр.

**Запрещается** перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки.

# I КЛАДОВЫЕ

На техническом этаже расположено **233** кладовых помещения без внутренней отделки.

1. В кладовых запрещается хранить взрывоопасные и пожароопасные вещества и материалы, легковоспламеняющуюся бытовую химию, изделия с наличием горючих газов, легковоспламеняющихся жидкостей и горючих жидкостей, аэрозольную продукцию 2-го и 3-го уровня пожарной опасности, а также пиротехнические изделия.
2. Допускается хранение:
  - вещей, предназначенных для обычного хозяйственного использования;
  - хозяйственное оборудование и инвентарь;
  - продукты, овощи и т.п. (сельхозпродукция);
  - спортивный инвентарь.

**ВАЖНО!** Владельцы помещений самостоятельно, принимают решение о хранении тех или иных материалов, веществ, предметов, таким образом, чтобы обеспечить соблюдение нормативных документов в области пожарной безопасности.

3. Перепланировка и переоборудование кладовых:
  - Нельзя выгораживать помещения кладовых строительными конструкциями, перекрывая пространство над кладовой сверху для сохранения возможности вентиляции объема помещения кладовой.
  - В помещении кладовой запрещается устройство мастерских и осуществление прочей подобной хозяйственной деятельности, а также самостоятельное обустройство розеток.
  - Запрещено использовать в личных целях общий коридор технического этажа, располагающийся между кладовых.
  - Запрещено демонтировать дымовые пожарные извещатели, находящиеся на потолке.

# ПАРКИНГ

Паркинг спроектирован и предназначен для автомобилей среднего и малого класса. Максимальная высота автомобиля не должна превышать 2200 мм.

1. Машино-место в паркинге может быть использовано исключительно для парковки и хранения транспортного средства. Использовать машиноместо для складирования или в иных целях.

## ЗАПРЕЩЕНО:

- Парковка транспортных средств на свободные места, не принадлежащие собственнику;
- Доступ знакомых, гостей собственника машино-места для парковки личного транспорта в помещение подземного паркинга на свободные места;
- Курение, употребление спиртных напитков и (или) наркотических веществ;
- Мойка транспортных средств;
- Парковка одного транспортного средства более чем на одном машино-месте;
- Ремонт, техническое обслуживание транспортных средств (в т.ч. замена жидкостей, масел; аккумуляторов, колёс и т.д.);
- Заправка транспортных средств;
- Пользование открытым огнем, в т.ч. в качестве источника света или для прогрева двигателя;
- Вождение транспортных средств лицами, не имеющими документов о праве управления;
- Хранение легковоспламеняющихся, горючих, взрывоопасных материалов и жидкостей, авторезины, негорючих веществ в сгораемой упаковке (в т.ч. внутри транспортных средств).

## 2. Порядок въезда и выезда:

Въезд в паркинг осуществляется с помощью бесконтактных BLE меток, которые выдаются при получении ключей от квартиры. Заказать дополнительную BLE метку можно на платной основе, обратившись в офис Управляющей компании.

Паркинг оснащен автоматическими воротами с фотоэлементами безопасности, а также наружными (уличными) и внутренними светофорами.

Запрещается проезжать под закрывающиеся ворота.

Брелоки управления воротами (Вle метки) паркинга могут использоваться исключительно лицами, имеющими пропуск на территорию паркинга.

Не разрешается въезд на территорию паркинга по одному брелоку одновременно двух автомобилей и более.

**ВНИМАНИЕ!** Парковка транспортных средств на чужое машиноместо, без получения предварительного разрешения его Собственника и информирования об этом Управляющей компании **СТРОГО ЗАПРЕЩЕНА.**

**ВНИМАНИЕ!** Парковка и хранение транспортных средств вне зоны машиноместа, в т.ч. на проезжей части паркинга **ЗАПРЕЩЕНА.**

**ВНИМАНИЕ!** В целях противопожарной безопасности и для исключения загазованности Паркинга не рекомендуется оставлять транспортное средство с включенным двигателем более 10 минут.

## ПРОТИВОПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

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

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.

Над входной дверью установлены адресные тепловые датчики с питанием от шлейфа (реагируют на тепло), которые объединены с общедомовой системой АППЗ.

Внутриквартирные автономные дымовые извещатели (реагируют на дым) 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.

### **При срабатывании АППЗ:**

- 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.
- Если возгорание происходит в подземном паркинге, то включается автоматическая система пожаротушения водой (спринклерная), а также срабатывает 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! При планировании работ в квартире и МОП, влекущих за собой отключение, повреждение, нагрев или запыление датчиков пожарной сигнализации, необходимо заранее уведомить управляющую компанию. В противном случае возможно срабатывание общедомовой автоматической системы пожаротушения.

## СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ДОСТУПА

Проход на территорию и в парадные для собственников, осуществляется с помощью бесконтактных BLE меток.

**ВАЖНО!** В случае утери BLE метки, просим уведомить управляющую компанию для блокировки утерянной метки, чтобы посторонние не смогли проникнуть на территорию жилого комплекса.

Если при проходе возникают трудности с разблокированием путей прохода при помощи BLE-меток, необходимо нажать на кнопку метки и проверить горит ли лампочка индикации. Если индикация отсутствует, в метке необходимо заменить батарейку (тип батарейки CR2032).

## ИНТЕРНЕТ

В квартирах смонтированы специальные телекоммуникационные розетки. Прокладка кабеля от слаботочного квартирного щита до розеток и от слаботочного щита до этажного щита выполнена скрыто в конструкции здания (квартиры). Дополнительную коммутацию кабельных линий в щитах проводить не требуется.