

LEGENDA НА ЯХТЕННОЙ 24

КНИГА СОБСТВЕННИКА

ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ

ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ!

Я приветствую вас в smart-доме «LEGENDA на Яхтенной, 24». Мы поставили себе целью создать жилье нового поколения, ориентированное на жизнь, быт, комфорт разных семей во всем их многообразии. Одной из важнейших составляющих нашей концепции стали умные планировки, но вместе с тем мы хотели, чтобы самое понятие «дом» не исчезало, когда вы переступаете порог своей квартиры. Поэтому мы складывали наш дом из планировок, архитектуры, технологий, дизайна и инфраструктуры. Вместе с вами мы мечтали об этом доме, делились переживаниями и радостями, скрупулезно контролировали каждый этап, каждый шаг строительства, знакомились с соседями, учились слушать и слышать друг друга. Мы все вложили в это максимум сил, знаний, ресурсов и личного отношения. И ключи в ваших руках сегодня — результат, которым мы все гордимся!

С уважением,
Василий Геннадьевич Селиванов,
генеральный директор
LEGENDA Intelligent Development

СТРУКТУРА КНИГИ СОБСТВЕННИКА

О КОМПЛЕКСЕ

ВАША КВАРТИРА

- Стены
- Обои
- Окна и балконы
- Водоснабжение
- Отопление
- Вентиляция
- Электрика
- Входные двери
- Безопасность
- Хранение записей
- Устройство IP-домофона
- Мобильное приложение
- Навигация

ВАШ ДОМ

- Фасад
- Дизайн мест общего пользования
- Коллекторный узел отопления
- Лифты
- Паркинг
- Двор без машин
- Инфраструктура
- Производители
- Схема двора
- Схема паркинга

ГАРАНТИИ: КАЧЕСТВО НА ВЫСОТЕ

ПРАВИЛА ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ

- Стены и потолок
- Пол
- Окна и балконы
- Отопление
- Водоснабжение и канализация
- Вентиляция
- Электрика
- Лифты

ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ

ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ

ПОЛЕЗНЫЕ АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ

О КОМПЛЕКСЕ

Ваш жилой комплекс состоит из трех корпусов: 11-этажного, 18-этажного, 22-этажного. Квартиры начинаются с третьего этажа, так как первые два занимают помещения коммерческого и хозяйственного назначения. Двухуровневая парковка на 237 автомобилей расположена на подземном уровне. В большом закрытом дворе, расположенном над парковкой, находятся детская и спортивная площадки, а также зоны отдыха.

ВАШ АДРЕС:

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ЯХТЕННАЯ, Д. 24,
КОРП. 2

ДЕВЕЛОПЕР:

LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT



ВАША КВАРТИРА

Мы создавали квартиру с учетом ваших потребностей и образа жизни. Для того, чтобы вы могли пользоваться всей площадью целиком, а в жилом пространстве не возникало бесполезных зон или темных углов, при проектировании мы также учли возможные варианты расположения мебели и бытовой техники.

Специально для вашего комфорта мы создали раздел, в котором расскажем о полезных инженерных решениях, а также об особенностях отделки и технологиях, которые были реализованы в квартире.

СТЕНЫ

Специалисты компании LEGENDA тщательно продумали пространство вашей квартиры, но если у вас возникнет желание или необходимость осуществить перепланировку, то этот процесс легко осуществить, предварительно согласовав его с сотрудниками управляющей компании.

В случае необходимости специалисты управляющей компании LEGENDA COMFORT помогут разобраться в требуемой документации и согласовать перепланировку квартиры в соответствии со всеми правовыми аспектами.

Толщина перекрытий в конструктиве зданий — 200 мм. Внутренние межкомнатные перегородки толщиной 80 мм выполнены из гипсовых пазогребневых блоков, а межквартирные — из двух слоев цементного камня (СКЦ) и дополнительной звукоизоляцией. Так же установлены двойные перегородки со звукоизоляцией между санузлом и спальней.



СИСТЕМЫ КРЕПЛЕНИЯ

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

CEMENTA AB (Швеция) — цемент

ЛУЯБЕТОН (Россия – Финляндия) — бетон

ОБОИ

Стены квартиры оклеены гладкими флизелиновыми обоями под покраску, которые выглядят стильно и современно. В отделке применяется высококачественная краска: нетоксичная, долго сохраняющая свой первоначальный цвет и не выгорающая на солнце.

АРТЕКС (Германия – Россия) — флизелиновые обои
TIKKURILA (Россия – Финляндия) — лакокрасочные материалы



ПОЛ

Пол в вашей квартире имеет многослойную структуру, он состоит из: декоративного покрытия и нескольких нижележащих слоев. Каждый из них выполняет свою собственную функцию.

Верхний слой — ламинат 32-го класса износостойкости. Помимо выполнения декоративной функции, этот качественный материал способен выдерживать ежедневные бытовые нагрузки. Нижние слои выполняют такие важные задачи как шумо-, гидро- и теплоизоляция и состоят из подложки, пленки, слоя пенополистирола (20 мм), а также фиброцементной стяжки (65 мм). Кроме того, именно здесь скрыта разводка труб отопления (см. раздел «Отопление»).

ПЕНОПЛЭКС (Россия) — изоляционные материалы
EGGER (Германия – Россия) — ламинат



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, разводки проводов.

В случае необходимости демонтажа и монтажа потолка, изменения расположения потолочного освещения и т.п., пожалуйста, обращайтесь к авторизованным поставщикам натяжных потолков.

GLINE (Китай) — натяжные потолки



ОКНА И БАЛКОНЫ

В комнате тепло и тихо — это заслуга пятикамерного профиля толщиной 70 мм и двухкамерного стеклопакета со специальным напылением, которое зимой снижает потери тепла, а летом препятствует вредному воздействию ультрафиолета. Все окна оснащены надежной немецкой фурнитурой.

Для вашего удобства в квартирах установлены окна с различными типами открывания: откидные и поворотные, только откидные или только поворотные.

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



ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ ПРИТОЧНЫХ КЛАПАНОВ

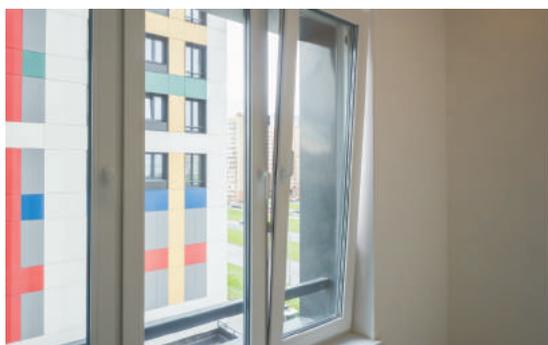
Переключатель в положении «0» — минимальный приток воздуха, на случай сильных морозов и отключения отопления в межсезонье.

Переключатель в положении «~» — автоматическое регулирование, в зависимости от уровня относительной влажности внутри помещения.

Переключатель в положении «I» — максимальный приток воздуха.

Приточные клапаны не требуют дополнительного обслуживания. Уход за устройством заключается в периодической чистке (не более одного-двух раз в год) и зависит в основном от уровня загрязненности наружного воздуха. Налет пыли на решетке внешнего козырька удаляется с помощью щетки пылесоса или иным подходящим способом. Поверхность заслонки и корпус приточного устройства протираются влажной тряпкой. Не допускается применение абразивных и химически агрессивных моющих средств. Образующееся пыльное пятно на оконном откосе над приточным устройством также удаляется с помощью влажной тряпки.

SCHUCO (Германия) — профиль и фурнитура
AERECO (Франция) — клапаны
GUARDIAN (Россия – Великобритания) —
оконное стекло

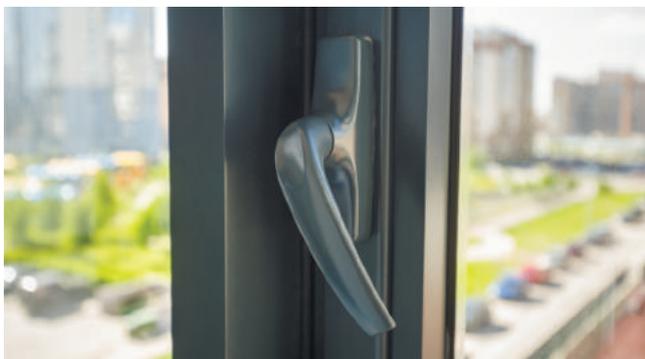


В остеклении балконов и лоджий использовано закаленное стекло, вмонтированное в высокопрочный алюминиевый профиль. При установке кондиционера дополнительное усиление профиля не потребуется, однако перед началом монтажа устройства мы рекомендуем проконсультироваться с инженером управляющей компании LEGENDA COMFORT. Дизайн балконных ручек разработан знаменитым итальянским дизайн-бюро Pininfarina.



ВАЖНО:

- **Не разрешается менять остекление на балконе, чтобы не нарушить эстетику фасада.**
- **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 отопление.**



ALUTECH (Белоруссия – Германия) —
алюминиевый профиль
SAVIO (Италия) — оконная фурнитура
PININFARINA (Италия) —
дизайн балконных ручек

ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Для очистки воды, поступающей от городских сетей, применяются фильтры. В вашем доме установлены фильтры тонкой очистки ведущего производителя Honeywell. Дополнительно используются фильтры грубой очистки, препятствующие попаданию механических частиц, которые могут повредить сантехнику.

Подготовка горячей воды осуществляется с помощью нагревания холодной, уже очищенной воды в теплообменнике. Таким образом, горячая вода, как и холодная вода в вашей квартире будет чистой. В каждой квартире установлены регуляторы давления Danfoss, обеспечивающие стабилизацию давления в системе и равномерную подачу воды. А благодаря принудительной циркуляции горячей воды даже ранним утром можно будет принять горячий душ.

ОТОПЛЕНИЕ

Для отопления используется подготовленная очищенная вода. Именно она попадет в ваши радиаторы, что значительно увеличивает срок службы оборудования.

В квартирах установлены дизайнерские радиаторы известного европейского бренда Purmo. У всех радиаторов есть терморегулятор, что позволяет ограничить или полностью заблокировать подачу тепла. Таким образом, вы сможете контролировать свои расходы за отопление, например в случае продолжительного отъезда.

В вашей квартире вы не увидите открытых труб: вся разводка отопления выполнена в стяжке пола и выведена вдоль плинтусов через дверные проемы. Для того чтобы не повредить инженерные системы при проведении ремонтных работ, пожалуйста, обращайтесь за консультацией к сотруднику управляющей компании LEGENDA COMFORT.



ВАЖНО!

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

HONEYWELL (США) — фильтры для очистки воды
EKOPLASTIK (Чехия) — трубы внутриквартирной разводки
DANFOSS (Дания) — регуляторы давления



ВАЖНО!

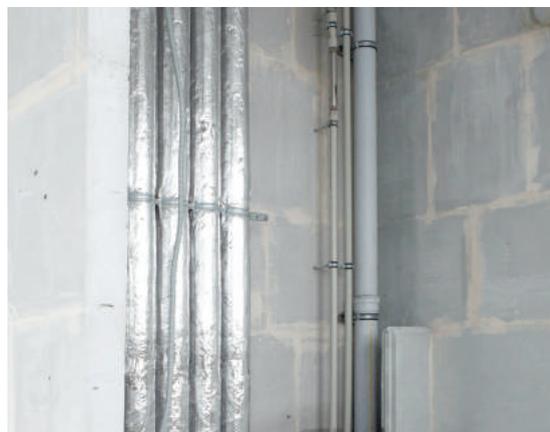
В каждой квартире установлены качественные радиаторы с оптимальной для конкретных помещений теплоотдачей. Установка радиаторов с более высокой теплоотдачей нежелательна, поскольку это нарушит микроклимат: в квартире не станет комфортнее, а расходы за отопление вырастут.

PURMO (Финляндия) — радиаторы



ВЕНТИЛЯЦИЯ

Вы не узнаете о том, что соседи готовят на ужин, — для каждой кухни сделаны отдельные вентиляционные каналы. Кроме того, для установки дополнительного вентилятора в санузлах подведена 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. В комнатах, коридорах и кухнях розетки установлены на высоте 15 см от пола, в санузлах — на высоте 130 см. Выключатели находятся на высоте 90 см.

Нейтральный внешний вид выключателей не нарушает эстетической привлекательности квартиры, однако при необходимости конструкция со сменными внешними декоративными панелями позволяет быстро адаптировать их оформление под любой интерьер.

Установлены надежные автоматические выключатели марки АВВ, а их количество увеличено до 7-8 групп.

АВВ (Швеция – Швейцария) — автоматические выключатели в квартирных щитках
SCHNEIDER ELECTRIC, серия UNICA (Германия) — розетки и выключатели



САНТЕХНИКА, ВАННА, ПЛИТКА

В санузлах установлена сантехника высокого качества: раковины и унитазы из износостойкого сантехнического фарфора с низким показателем влагопоглощения — 0,2% (у обычной сантехники — 0,5%). В смесителях используется только экологически чистая пищевая латунь, благодаря чему не происходит вымывания цинка и попадания его в воду.

Ванны выполнены из глянцевого белоснежного санитарного акрила толщиной 4 мм, обеспечивающего высокую прочность и твердость поверхности, устойчивость к истиранию и химическую стойкость, близкую к стойкости керамических покрытий: ванну можно чистить любыми неабразивными средствами так часто, как это необходимо.

Для большей надежности и устойчивости всей конструкции ванны предусмотрен жесткий каркас. Стены санузла от пола до потолка, а также пол помещения облицованы керамической плиткой.

ЕВРО-КЕРАМИКА (Россия) —
керамическая плитка
KERAMA MARAZZI (Россия — Италия) —
керамическая плитка
VITRA (Россия – Турция) — сантехника
HUSKARL (Польша – Россия) — ванна



МЕЖКОМНАТНЫЕ ДВЕРИ

Двери покрыты экологичным ламинатом японского производства. Материал устойчив к появлению механических повреждений и не выгорает на солнце. Коробка двери – с уплотнителем, а толщина дверного полотна составляет 40 мм. Все эти факторы обеспечивают высокие показатели звукоизоляции.

Телескопический наличник и скрытый крепеж позволяют многократно монтировать двери, – на случай, если вы запланируете ремонт. Высокое качество фурнитуры и дверных ручек гарантирует их стабильную работу даже после длительного ежедневного использования.

MARIO RIOLI (Россия) —
межкомнатные двери

ВХОДНЫЕ ДВЕРИ

Дверь выполнена из прочной холоднокатаной стали. Внутренняя отделка — МДФ-панель. Безопасность и эстетичную привлекательность обеспечивают надежные замки, а также качественные комплектующие и фурнитура.

ГАРДИАН (Россия) —
замки входных дверей



БЕЗОПАСНОСТЬ

Комфортную и безопасную среду для жизни в доме и на его территории обеспечивает круглосуточное видеонаблюдение. Камеры расположены на всей внешней территории комплекса: над входами и выходами, на детской площадке и в зонах отдыха, а также внутри корпусов в местах общего пользования: паркинге, лифтовых холлах, коридорах и т.д. Информация со всех камер поступает на пульт управления в центральную диспетчерскую службу и на пост охраны, расположенные в центральном корпусе. Вы можете настроить постоянный просмотр изображений с нескольких камер через IP-домофон, расположенный в каждой квартире.

За пожарную безопасность отвечают специальные системы оповещения и дымоудаления.



ХРАНЕНИЕ ЗАПИСЕЙ

Срок хранения записей видеонаблюдения по умолчанию составляет 25 рабочих дней. Для просмотра интересующей записи собственнику необходимо обратиться в управляющую компанию.

В вашей квартире установлена одна из новейших технологических разработок, применяемых в современных домах — IP-домофон. Устройство не только открывает двери, но и обеспечивает оперативную связь с диспетчером, отображает сообщения от управляющей компании, а также сообщает о важных новостях и событиях в доме и даже показывает погоду во дворе.

Устройство представляет собой сенсорный экран с кнопочной панелью. На входе в дом и у подъездов установлены панели вызова с видеокамерой. Система домофонии, объединенная с системой видеонаблюдения, позволит настроить трансляцию видеоизображения одновременно с нескольких камер, расположенных на территории дома.

HIKVISION (Китай) — система видеонаблюдения дверей
TRUE-IP (Россия) — домофония



УСТРОЙСТВО IP-ДОМОФОНА

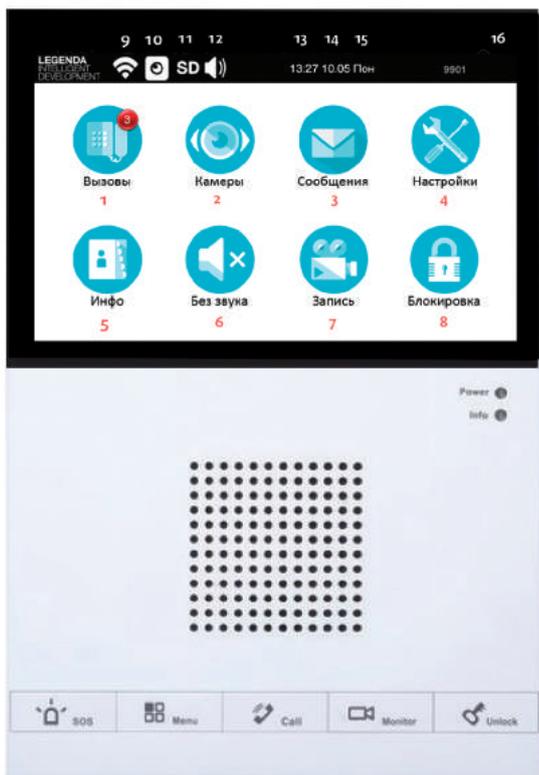
ГЛАВНОЕ МЕНЮ

1. Журнал внутрименовых вызовов и вызов консьержа.
2. Просмотр подключенных к устройству видеокамер, установленных в комплексе
3. Просмотр входящих сообщений от управляющей компании.
4. Изменение настроек домофона.
5. Необходимая информация для жильцов, веб-портал
6. Переход в беззвучный режим.
7. Включение/выключение автоматической видеозаписи при входящем вызове.
8. Блокировка экрана.

СТРОКА СОСТОЯНИЯ

9. Статус подключения к сети.
10. Состояние камеры.
11. Состояние карты памяти.
12. Индикатор звукового режима.
13. Время.
14. Дата.
15. День недели.
16. Возврат в главное меню

Полная инструкция к домофону прилагается к пакету документов на вашу квартиру.

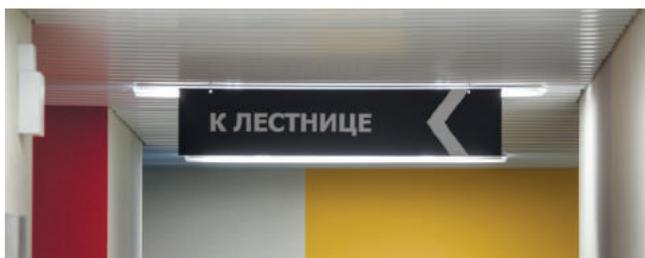


МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ

Для вашего удобства и экономии времени вам будет доступно мобильное приложение «HomeLife Manager», которое позволяет оставлять заявки диспетчерам, контролировать статусы оплат, участвовать в опросах, отслеживать состояние внутридомового имущества через систему веб-камер и многое другое.

НАВИГАЦИЯ

Настоящий комфорт скрывается в мелочах, и даже такая, казалось бы, незначительная деталь, как навигация, играет важную роль. Часто современные жилые комплексы, особенно на первых этапах заселения, довольно сложны с точки зрения логистики. Кто из нас не сталкивался с ситуацией, когда просто невозможно объяснить вашим гостям или службе доставки, как нужно добраться до квартиры? Мы сдаем дома с понятной системой навигации, позволяющей любому человеку комфортно добраться до нужной точки и обратно.



ВАШ ДОМ

Мы стремимся к тому, чтобы в наших домах жили современные, благополучные, интеллигентные люди. Все это обязывает нас как девелоперов обеспечивать своим проектам современную архитектуру и инфраструктуру, учитывающую интересы и потребности жителей наших домов.

ФАСАД

Фасад дома будет радовать вас насыщенными цветами долгие годы: он облицован окрашенным в массе итальянским керамогранитом, который не выгорит на солнце и не потрескается от времени. Благодаря кассетной технологии крепления, фасад безопасен, его легко мыть и, что самое главное, он эстетичен: весь крепеж находится внутри конструкции. Такое решение для крупноформатного керамогранита в Санкт-Петербурге ранее применялось только при строительстве дома «LEGENDA на Оптиков, 34».

Помимо красивого дизайна, за счет использования высококачественного утеплителя вентилируемый фасад имеет отличные показатели тепло- и звукоизоляции.

LAMINAM (Италия) — керамогранит
ROCKWOOL (Россия – Италия) —
изоляция



ДИЗАЙН МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

В домах LEGENDA особое значение имеет дизайн мест общего пользования. Мы строим просторные, светлые входные группы, что не только делает подъезды и холлы доступными для солнца – нечастого гостя в Санкт-Петербурге, но и создает комфортную и безопасную среду. Ведь если ты видишь, кто находится за прозрачной дверью, то чувствуешь себя намного увереннее.



КОЛЛЕКТОРНЫЙ УЗЕЛ ОТОПЛЕНИЯ

Коллекторные узлы отопления вынесены за пределы квартиры и размещены в специально подготовленной нише в межквартирном коридоре, там же находятся ваши счетчики учета тепла и расхода воды. Важно отметить, что все счетчики интегрированы в единую систему автоматического сбора данных, поэтому все показатели своевременно передаются в диспетчерскую. Вам не придется каждый месяц записывать показания счетчиков воды и тепла, чтобы затем передавать их в управляющую компанию. Это решение значительно повышает оперативность работы управляющей компании, а также позволяет вашей семье не испытывать беспокойства при обслуживании систем.

Запорно-регулирующая арматура коллекторного узла и счетчик учета тепла произведены в Дании.

DANFOSS (Дания) —
запорно-регулирующая арматура



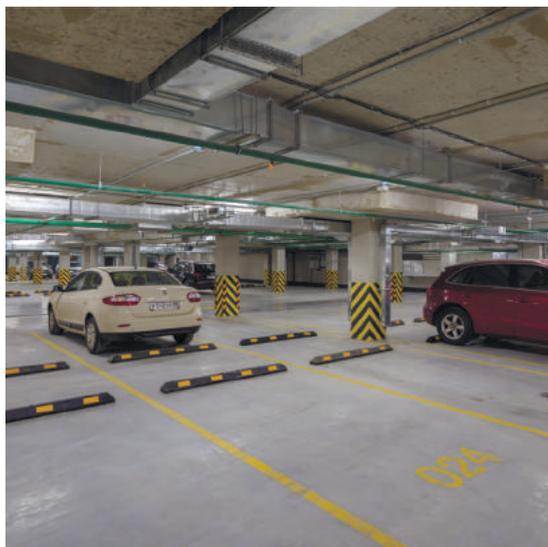
ЛИФТЫ

В вашем доме установлены пассажирские и грузопассажирские лифты высокого класса; безупречное финское качество и надежность говорят сами за себя. В отделке используется нержавеющая сталь с элементами текстуры натурального дерева.

KONE (Финляндия) — лифты

ПАРКИНГ

Паркинг оснащен системой видеонаблюдения и соответствует всем нормам безопасности. В заливке пола используется современное антистатическое износостойкое покрытие, гарантирующее чистоту помещений и долговечность разметки. Въезд и выезд из паркинга осуществляется через рампы и подъемные ворота напрямую во внутриквартальный проезд, ведущий к пересечению улиц Оптиков и Яхтенной, минуя закрытую дворовую территорию. Данное решение положительно сказывается на внутренней логистике, особенно в часы пик.



ДВОР БЕЗ МАШИН

Мы полностью исключаем постоянное нахождение автомобилей на внутренней территории дома. Возможность заезда есть для погрузки и выгрузки, а также у машин экстренных служб. Автомобили можно припарковать в подземном паркинге или на специально оборудованных местах за внешним периметром. Это — очевидное преимущество для родителей с детьми, гуляющих в спокойном и чистом дворе без автомобильного движения.

ИНФРАСТРУКТУРА

Мы понимаем, что зона комфорта не ограничивается лишь стенами квартиры. Вместе со специалистами по раннему развитию, психологами, ландшафтными дизайнерами и другими профессионалами в своих областях мы разработали целый ряд функций, необходимых для комфортного проживания: площадки для разных возрастов, теплую детскую комнату в одном из корпусов, зону для занятий спортом, велосипедные стоянки, колясочные. Совсем скоро на двух этажах 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 комфортного проживания в современном доме.

ПРОИЗВОДИТЕЛИ

ABB (Швеция — Швейцария) — автоматические выключатели
AERECO (Франция) — клапаны
ALUTECH (Белоруссия — Германия) — алюминиевый профиль
CEMENTA AB (Швеция) — цемент
DANFOSS (Дания) — запорная арматура, регуляторы давления
EKOPLASTIK (Чехия) — трубы внутриквартирной разводки
EGGER (Германия — Россия) — ламинат
KONE (Финляндия) — лифты
GLINE (Китай) — натяжные потолки
GUARDIAN (Россия — Великобритания) — оконное стекло
HIKVISION (Китай) — система видеонаблюдения
HONEYWELL (США) — фильтры очистки воды
HUSKARL (Россия — Польша) — ванны
KERAMA MARAZZI (Россия — Италия) — керамическая плитка
LAMINAM (Италия) — керамогранит
VITRA (Россия — Турция) — сантехника
MARIO RIOLI (Россия) — межкомнатные двери
PININFARINA (Италия) — оконные ручки
PURMO (Финляндия) — радиаторы
ROCKWOOL (Россия — Италия) — изоляционные материалы
SAVIO (Италия) — оконная фурнитура
SCHNEIDER ELECTRIC (Германия) — розетки и выключатели
SCHUCO (Германия) — профиль и фурнитура
TIKKURILA (Россия — Финляндия) — лакокрасочные материалы
TRUE-IP (Россия) — домофония
АРТЕКС (Германия — Россия) — флизелиновые обои
ГАРДИАН (Россия) — замки входных дверей
ЕВРО-КЕРАМИКА (Россия) — керамическая плитка
ЛУЯБЕТОН (Россия — Финляндия) — бетон
ПЕНОПЛЭКС (Россия) — изоляционные материалы

СХЕМА ДВОРА

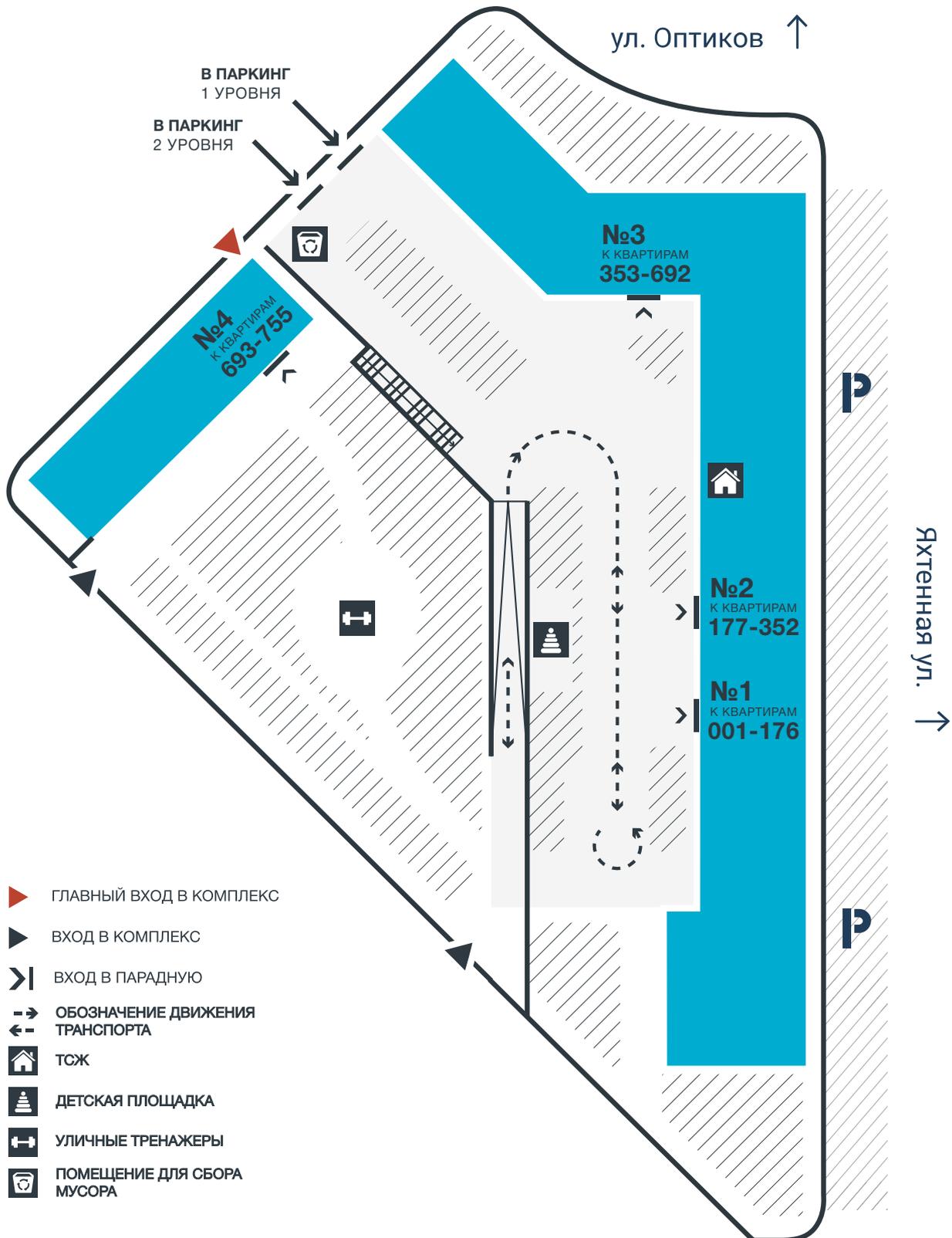
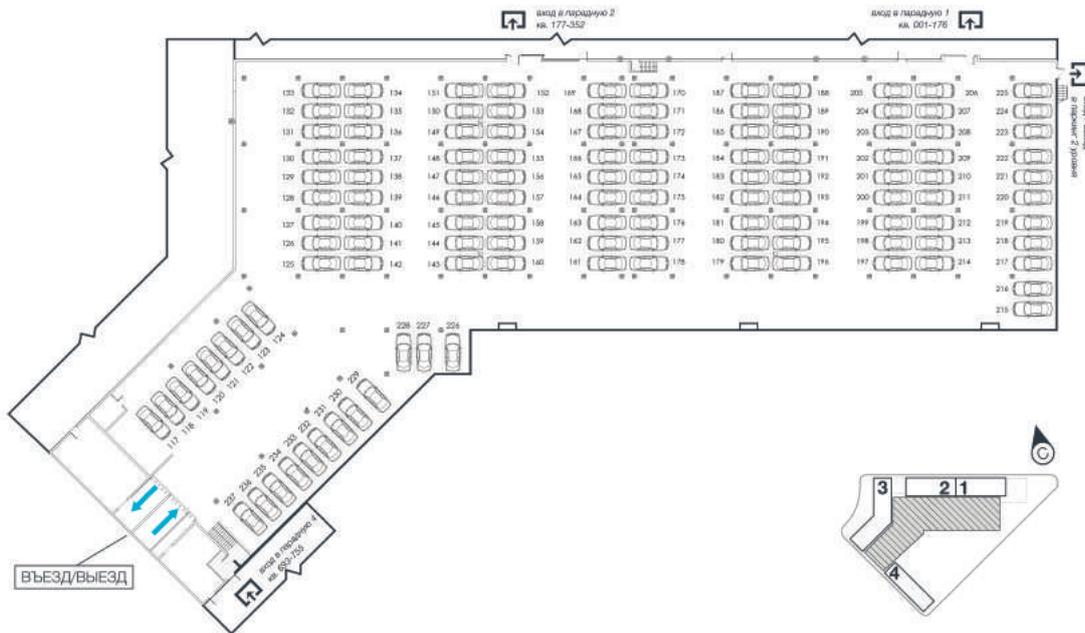


СХЕМА ПАРКИНГА

ПАРКИНГ
план 1 уровня



ПАРКИНГ
план 2 уровня



ГАРАНТИИ: КАЧЕСТВО НА ВЫСОТЕ

Дома от LEGENDA — это качество во всем. Мы провели множество экспертиз и проверили каждый уголок дома, чтобы вы могли пользоваться им с удовольствием и долгие годы. Тем не менее, мы считаем нужным рассказать вам о гарантиях качества.

Гарантийный срок на вашу квартиру составляет пять лет, а на технологическое и инженерное оборудование в квартире — три года со дня передачи помещения, но важно понимать, что мы не можем отвечать за последствия (дефекты), вызванные действиями собственников.

По выявленным в вашей квартире недостаткам собственнику следует в письменной форме подать заявку в управляющую компанию LEGENDA COMFORT через диспетчера. Поступившая заявка будет в тот же день зарегистрирована, после чего в течение 10 рабочих дней специалисты произведут осмотр дефекта и составят акт. Порядок обращения по качеству указан в «Правилах приема квартир и нежилых помещений», которые были вам выданы вместе с документами на квартиру. Прежде чем предпринимать решительные действия, пожалуйста, ознакомьтесь с работами, входящими в перечень гарантийных случаев.

Обращаем ваше внимание что к гарантийным случаям не относятся:

1. Износ, повреждения или недостатки (дефекты) квартиры или ее частей, которые возникли в ходе нормального износа квартиры или ее частей.
2. Повреждения, возникшие вследствие нарушения собственником квартиры требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры.
3. Повреждения, возникшие вследствие проведения ненадлежащего ремонта квартиры, осуществленного самим собственником квартиры или привлеченными им третьими лицами.
4. Выявленные недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных собственником квартиры (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.).
5. Износ уплотнителей сантехнических приборов и оборудования.
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 собственником квартиры.
7. Не произведенные (произведенные некачественно) сервисные работы, необходимые для функционирования оборудования.
8. Не проведенное (проведенное некачественно) эксплуатационное обслуживание здания или квартиры на объектах, не находящихся в ведении управляющей компании LEGENDA COMFORT.
9. Комплектующие, вышедшие из строя, по которым не заявлено гарантии изготовителя.
10. Существенное завышение требований к качеству продукции.
11. Случаи проведения ремонта повреждений, вызванных неправильной эксплуатацией вентиляции (например, заклеивание вентиляционной решетки и пр.).
12. Недостатки (дефекты), которые застройщик не был в состоянии изменить в ходе выполнения работ, монтажа строительных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения и (или) оборудования.

Также застройщик не несет обязательств по гарантийному обслуживанию при наличии причинно-следственной связи между нарушениями, вызванными действиями собственника, и возникновением указанных дефектов:

1. Дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры (помещения) в акте приемки, не являются гарантийными, производятся за счет собственников (владельцев), т. к. они могли возникнуть в процессе эксплуатации.
2. Случаи выявления недостатков (дефектов), которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, либо выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, рассматриваются в индивидуальном порядке. Решения по данным случаям принимаются застройщиком.

ПРАВИЛА ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Ваш дом построен в соответствии с самыми высокими требованиями к жилой недвижимости и полностью готов к проживанию. Специалисты управляющей компании LEGENDA COMFORT всегда готовы оказать вам помощь.

Однако мы просим вас ознакомиться с основными правилами технической эксплуатации во избежание возникновения непредвиденных ситуаций.

СТЕНЫ И ПОТОЛОК

1. При повышенной влажности воздуха в помещении, вызванной изменением технологического режима, необходимо предусматривать дополнительные меры по защите от увлажнения ограждающих конструкций из гипсокартонных листов.
2. Используйте специализированный крепеж для гипсовых материалов и бетонных стен. Тип крепежа определяется нагрузкой и размером предмета, который необходимо повесить. Для выбора крепежа и количества креплений рекомендуем обратиться к специалистам.

Крепление к потолку допускается только глубиной меньше 35 мм из-за расположения инженерных сетей в монолитной плите перекрытия.

Легковесные предметы (картины и другие декоративные элементы) можно повесить при помощи латунного анкера, например, Sormat MSA 5 + винт M5 (отверстие диаметром 6 мм). Для более тяжелых предметов (раковины, вешалки, полки, шкафы) потребуются дюбели, если отверстие приходится на внутренние пустоты. Размер дюбеля выбирается в соответствии с массой предмета.

3. В ходе эксплуатации периодически проверяйте состояние крепежного соединения, это позволит предотвратить повреждения стеновой и потолочной поверхности, а также самого предмета. Чтобы крепеж не вышел из строя, старайтесь не перегружать его.

ПОЛ

1. При проведении масштабных ремонтных работ мы рекомендуем обратиться за консультацией к сотруднику управляющей компании LEGENDA COMFORT во избежание случайного повреждения труб и причинения ущерба нижним помещениям.
2. Запрещено использование абразивных и щелочесодержащих чистящих средств, а также пароочистителей, поскольку горячий пар может вызвать повреждение декоративного слоя ламината ламината.

ОКНА И БАЛКОНЫ

1. Проявляйте бдительность во избежание падения из окон детей, животных или каких либо предметов.
2. Большие оконные створки нельзя открывать при сильном ветре и во время мытья окон. Перед их открытием найдите подходящую подпорку для створки, чтобы защитить ее от провисания и поломки. Закрывайте большие створки, уходя из квартиры, а также на ночь.
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.
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. В раздвижных конструкциях витражей используется щеточный уплотнитель: при сильном дожде или снеге возможно небольшое проникновение осадков через уплотнитель, что не является браком конструкции (монтажа).
5. За состоянием стеклопакетов в процессе эксплуатации необходимо осуществлять контроль – осмотр рекомендуется производить не реже двух раз в год. Поврежденные стеклопакеты, имеющие трещины и пробоины, должны быть заменены на новые.
6. Необходимо не менее одного раз в год выполнять чистку, а также смазку замочных и скобяных изделий стеклопакетов. В качестве смазывающего вещества можно использовать силиконовый спрей. Использование масла растительного происхождения запрещено.
7. Для продления срока эксплуатации уплотнителей, т.е. сохранения эластичности и водоотталкивающих свойств, необходимо два раза в год очищать их от грязи и протирать хорошо впитывающий тканью, смоченной силиконовым спреем.

ОТОПЛЕНИЕ

1. Корректная эксплуатация системы центрального отопления жилых домов включает в себя:
 - поддержание оптимальной (не ниже допустимой) температуры воздуха в отапливаемых помещениях;
 - поддержание температуры воды, поступающей и возвращаемой из системы отопления в соответствии с графиком качественного регулирования температуры воды в системе отопления;
 - поддержание требуемого давления (не выше допустимого для отопительных приборов) в подающем и обратном трубопроводах системы;
 - герметичность, немедленное устранение всех видимых утечек воды, а также ремонт и замену неисправных кранов на отопительных приборах;
 - наладку системы отопления, ликвидацию излишне установленных отопительных приборов и установку дополнительных в отдельных помещениях, отстающих по температурному режиму.
2. Запрещено увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения управляющей компании. Несогласованная замена отопительных приборов может привести к разбалансированию системы отопления и нарушению теплового режима всего дома.

ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ

1. О любых протечках смесителей или сантехнических приборов просьба незамедлительно сообщить представителю управляющей компании.
2. Для полоскания посуды не используйте проточную воду, просто удаляйте с тарелок остатки пищи прежде, чем мыть их. Регулярно прочищайте на смесителе насадку-рассекатель. Помните, что горячая вода дороже холодной.
3. Чтобы выявить неисправность сливного механизма унитаза, поместите кусочек туалетной бумаги на заднюю стенку чаши и посмотрите, намокает ли он.
4. Во избежание образования засоров и в целях экологической безопасности запрещается выбрасывать в канализацию:
 - твердые хозяйственные и пищевые отходы (овощные очистки, кофейную гущу);
 - хозяйственные отходы (сigaretные окурки, газетную и оберточную бумагу, текстиль, песок и другие строительные отходы);
 - предметы гигиены;
 - опасные химические и легковоспламеняющиеся жидкости (жир, масло, бензин, растворители, кислоты, лаки и т.д.).
5. В местах присоединения канализационных стояков к магистрали, а также на отдельных этажах, установлены ревизионные люки для прочистки сети. Запрещается перекрывать к ним доступ.

ВЕНТИЛЯЦИЯ

Запрещено без разрешения управляющей компании выполнение дополнительного вентиляционного выхода, а также сверление в наружных ограждающих конструкциях здания отверстий для прохода различных коммуникаций.

ЭЛЕКТРИКА

1. Для исключения аварийной ситуации перед выполнением работ, связанных с переустройством (установкой, заменой и переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), а также перед перепланировкой (изменением конфигурации), необходимо уточнить в управляющей компании возможность их проведения и получить копии геодезических исполнительных схем планового высотного положения строительных конструкций.
2. Перед выполнением работ, связанных со сверлением отверстий, штроблением борозд или выпиливанием проемов в любых строительных конструкциях (стенах, колоннах, перегородках, полах, потолках и др.), необходимо согласовать их с управляющей компанией и определить рекомендуемые условия для их выполнения.
3. Запрещается одновременно подключать к электросети потребители выше мощности, выделенной на квартиру, или включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 Вольт и частоту сети 50 Герц.

ЛИФТЫ

Информацию о порядке использования лифта по назначению, мерах предосторожности, правилах перевозки детей, домашних животных и ответственности за нарушение правил можно увидеть на стенде основного посадочного этажа в каждом подъезде.

ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ

- 1** 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 управляющую компанию LEGENDA COMFORT.
- 2** Стояки водоснабжения, канализация, радиаторы отопления относятся к общему имуществу, поэтому любые работы, связанные с переносом инженерных сетей, должны быть согласованы с инженером управляющей компании.
- 3** Перенос, устройство и разборку перегородок, дверных проемов, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений нужно согласовывать с инженером управляющей компании.
- 4** Не допускается изменение функционального назначения помещений: жилых комнат, кухонь и санузлов.

ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ

ВАРИАНТЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА	ПРИМЕРНЫЙ СПИСОК ТРЕБУЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ
<p>ДОГОВОР ЗАКЛЮЧЕН ОДНИМ ЛИЦОМ (ДОЛЬЩИКОМ)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Договор участия в долевом строительстве (подлинник со штампом о регистрации) со всеми дополнительными соглашениями (в случае их заключения) 2. Акт приема-передачи квартиры / нежилого помещения (два подлинника) 3. Нотариально удостоверенная доверенность на проведение регистрационных действий по установленной форме 4. Госпошлина*
<p>ДОГОВОР ЗАКЛЮЧЕН ДВУМЯ (И БОЛЕЕ) ДОЛЬЩИКАМИ</p> <p>В случае если дольщики являются супругами и приобретают помещение в общую совместную собственность</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Договор участия в долевом строительстве (подлинник со штампом о регистрации) со всеми дополнительными соглашениями (в случае их заключения) 2. Акт приема-передачи квартиры / нежилого помещения (два подлинника) 3. Нотариально удостоверенная доверенность на проведение регистрационных действий по установленной форме от всех дольщиков 4. Госпошлина* от всех дольщиков 5. Нотариальная копия свидетельства о заключении брака
<p>ДОГОВОР ЗАКЛЮЧЕН С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ БАНКА</p> <p>Необходимо заявление залогодателя (дольщика либо его представителя) о регистрации залога в силу закона</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Договор участия в долевом строительстве (подлинник со штампом о регистрации) со всеми дополнительными соглашениями (в случае их заключения) 2. Акт приема-передачи квартиры / нежилого помещения (два подлинника) 3. Нотариально удостоверенная доверенность на проведение регистрационных действий по установленной форме 4. Госпошлина* 5. Кредитный договор (оригинал и копия) со всеми дополнительными соглашениями (в случае их заключения) (оригинал и копия) 6. Закладная (в случае если она предусмотрена кредитным договором): оригинал и копия 7. Отчет об оценке (оригинал и копия)

Указанный перечень документов не является исчерпывающим и зависит от особенностей конкретной сделки. Обращаем внимание, что с 01.01.2017 г. вступает в силу Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», с связи с чем требования Росреестра к представляемым на государственную регистрацию документам могут корректироваться. До подачи документов рекомендуется проконсультироваться со специалистами Росреестра.
*Размер госпошлины необходимо уточнять на момент подачи документов на регистрацию.

ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ

- 1** Обслуживание дома осуществляет управляющая компания LEGENDA COMFORT. При проведении масштабных ремонтных работ, а также возникновении непредвиденных ситуаций, пожалуйста, обратитесь к специалистам компании. Связаться с ними вам всегда оперативно поможет диспетчер по телефону: 677 20 42. Напоминаем вам, что осуществление перепланировки, размещение дополнительных отопительных приборов и кондиционеров запрещено без согласования с управляющей компанией.
- 2** Пожарные сигнализаторы, счетчики потребления воды, тепла и электричества настроены таким образом, чтобы обеспечить вам комфорт и безопасность. Пожалуйста, не меняйте их настройки самостоятельно.
- 3** Один раз в три месяца сотрудники управляющей компании проводят плановый осмотр всех систем вашего дома и проверяют счетчики. За неделю вас проинформируют об этом важном мероприятии. Пожалуйста, не препятствуйте их работе. Благодаря регулярным осмотрам удастся поддерживать надлежащую работоспособность всех систем дома и не допускать аварийных ситуаций, которые могут причинить неудобство вам или вашим соседям.
- 4** Мы все хотим жить в красивом и чистом доме. Пожалуйста, не складировать стройматериалы, отходы или личные вещи в местах общего пользования, в том числе колясочных и велосипедных помещениях, а также на балконах и на парковочном месте. Это не только плохо сказывается на эстетической привлекательности но и нарушает противопожарную безопасность. Специалисты управляющей компании всегда помогут вам организовать вывоз мусора или доставку необходимых строительных материалов.
- 5** Для бытового мусора предусмотрены баки, которые находятся в помещении временного хранения мусора справа от въезда в паркинг.
- 6** Любите слушать или сами создаете музыку — мы всегда рады талантам наших домочадцев, но просим вас не нарушать покоя соседей. Также напоминаем: по будням с 22:00 до 7:00 в доме необходимо соблюдать тишину — это закон, кроме того, постарайтесь не шуметь с 13:00 до 15:00 — в это время у маленьких деток дневной сон.

- 7** Четвероногие друзья — полноценные жильцы дома. Для их безопасности, а также спокойствия окружающих людей необходимо своевременно вакцинировать животных от инфекционных заболеваний, держать собак на поводке, а также не выгуливать их на внутренней территории дома.
- 8** Двор — место для отдыха и прогулок на свежем воздухе. Вы можете заехать на его территорию на машине для погрузки или выгрузки, однако для постоянного нахождения автомобилей есть подземный паркинг или на парковка за внешним периметром.
- 9** Вашу безопасность обеспечивают система видеонаблюдения и круглосуточная охрана, однако бдительность никогда не будет лишней. Постарайтесь не пускать посторонних на территорию дома. На вопросы представителей служб доставки и других посетителей всегда сможет ответить диспетчер.
- 10** Отправляетесь в путешествие или планируете продолжительное время не жить в квартире — пожалуйста, сообщите диспетчеру или охране дома о своем отсутствии и оставьте контактный номер на случай непредвиденной ситуации. Это позволит оперативно отреагировать и устранить возможные последствия.

ПОЛЕЗНЫЕ АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ

	УЧРЕЖДЕНИЕ	АДРЕС	ТЕЛЕФОН
1	Администрация Приморского района	Ул. Савушкина, 83	576-82-28
2	Администрация Приморского района, жилищный отдел	Ул. Савушкина, 83	430-42-48
3	Межведомственная комиссия по вопросам перепланирования квартир, пригодности квартир для проживания Выборгского района	Пр. Пархоменко, 24/9	552-20-80
4	ОГИБДД УМВД России по Приморскому району	Ул. Ильюшина, 18А	573-58-80
5	ОП МРЭО ГИБДД №6	Ул. Оптиков, 4, корп. 2А, лит. А	313-71-84
6	Участковый пункт полиции	Яхтенная ул., 31/5	342-42-78
7	Отдел полиции №35, дежурная часть	Ул. Генерала Хрулева, 15	573-59-72
8	Управление по обеспечению деятельности мировых судей в г. Санкт-Петербурге. Судебный участок г. Санкт-Петербурга № 168	Серебристый б-р, 13, корп. 1	393-95-24
9	Нотариус	Стародеревенская ул., 34, корп. 1	8-921-977-05-53
10	Межрайонная инспекция ФНС России №26 по Санкт-Петербургу	Ул. Савушкина, 71	430-96-93
11	МФЦ Приморского района	Туристская ул., 11, корп. 1, лит. А	573-90-00
12	Агентство занятости населения Приморского района	Ул. Савушкина, 131	345-33-17
13	Городской центр жилищных субсидий	Долгоозерная ул., 3, корп. 2	335-85-08
14	Отдел вселения и регистрационного учета граждан Приморского района №12	Ул. Оптиков, 52, корп. 2	431-55-38

	УЧРЕЖДЕНИЕ	АДРЕС	ТЕЛЕФОН
15	Комплексный центр социального обслуживания населения Приморского района	Ул. Шаврова, 4	307-95-23
16	Аварийно-диспетчерская служба ЖКС № 1	Елагинский пр., 40, корп. 1	341-66-04
17	Городская детская поликлиника № 50	Лыжный пер., 5	417-34-50, 417-34-51 (регистратура) 417-34-54 (вызов врача на дом)
18	Поликлиника № 114	Богатырский пр., 58, корп. 4	308-39-05
19	Скорая помощь (ГБУЗ ГССМП, подстанция №26)	Камышовая ул., 19, лит. А	349-73-76
20	Детская скорая помощь	Вербная ул., 16	300-51-22
21	Круглосуточная аптека	Туристская ул., 20, корп. 2	612-29-53
22	Служба спасения		112
23	Детский сад №68	Ул. Оптиков, 36	435-63-96
24	Детский сад №68	Мебельная ул., 23А	435-63-62
25	Детский сад №52	Туристская ул., 20, корп. 3	431-60-12
26	Детский сад №52	Туристская ул., 18, корп. 2	431-61-12
27	Средняя общеобразовательная школа № 630	Мебельная ул., 21, корп. 3, лит. А	435-66-47
28	О'КЕЙ, гипермаркет	Богатырский пр., 42	
29	SPAR, супермаркет, круглосуточно	Ул. Оптиков, 40/17	

legenda-comfort.ru
677 20 42