

**Уважаемые жители
ЖК «WOODS. Дома в парке»,**

От себя лично и от всего коллектива «Атомстройкомплекса» поздравляю вас с новосельем! Переезд в новое жилье — важное событие, которое давно уже не сводится к улучшению жилплощади, а является мощным стимулом для изменения образа жизни и всестороннего развития человека. Мы заложили множество нюансов и деталей в общественные пространства, инженерные и планировочные решения вашего дома и очень надеемся, что они сделают проживание в нем удобным и интересным. Эта инструкция поможет ближе познакомиться с вашим домом и научиться пользоваться всеми его возможностями.

Приятного чтения и счастливого новоселья!



Валерий Ананьев,
генеральный директор
компании «Атомстройкомплекс»

ДОБРО
ПОЖАЛОВАТЬ
В WOODS!

СОДЕРЖАНИЕ

4	КАРТА	28	КОМНАТЫ
6	ИТАК, У ВАС ЕСТЬ КВАРТИРА!	30	КУХНЯ
8	КОНТАКТЫ	32	ВАННАЯ
10	УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ	34	ОКНА, БАЛКОНЫ И ЛОДЖИИ
12	ПОДЪЕЗД	38	РЕМОНТ: ВАШИ ШАГИ
13	КЛЮЧИ И ДВЕРИ	41	ПАРКИНГ
14	ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ	42	ГАРАНТИЙНЫЕ СРОКИ
16	КВИТАНЦИИ И СЧЕТЧИКИ	44	ПОДВАЛ И КРЫША
18	СВЕТ И ИНТЕРНЕТ	45	ФАСАД
20	БЕЗОПАСНОСТЬ	46	ДВОР
22	ВОДА	48	ПАРК
24	ОТОПЛЕНИЕ	50	СОСЕДСКИЙ ЦЕНТР
26	ВЕНТИЛЯЦИЯ	52	ПРОГРАММА ПРИВИЛЕГИЙ
		54	АЛФАВИТНЫЙ УКАЗАТЕЛЬ

КАРТА

WOODS

5,76 га
площадь ЖК Woods

2,7 га
площадь парка

2,3 км
протяженность
дорожек в ЖК

12 км
до центра города



①

Въезд для дома 4 со стороны Мостовой улицы

②

Въезд для домов 1–3 с Разливной улицы



Зона разгрузки для домов 1–3



Зона разгрузки для дома 4



Парковка





P&








Парковка для инвалидов

P

Многоуровневый паркинг

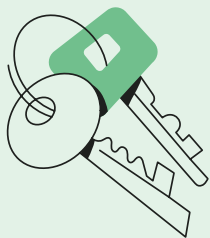


-  Парк
-  Основной вход в парк
-  Площадка для игры с мячом
-  Площадка для воркаута
-  Зона выгула собак
-  Беседка для барбекю
-  Кнопка вызова охраны

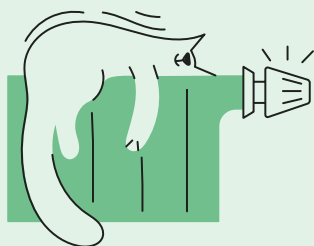
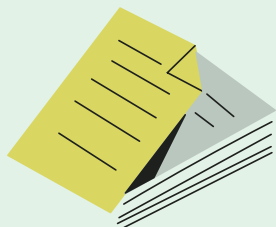
-  Помещение охраны
-  Трансформаторная подстанция. Не парковаться в радиусе 5 м
-  Песочница и площадка для малышей
-  Площадка для детей постарше
-  Магазин продуктов
-  Офис управляющей компании
-  Соседский центр
-  Контейнеры для мусора

ИТАК, У ВАС
ЕСТЬ КВАРТИРА!





Давайте проверим, все ли вы получили в офисе управляющей компании:



- **ключи от входной двери**
- **два ключа для почтового ящика**
- **ключ от домофона и калиток, ведущих в парк и во двор**
- **датчики дыма с батарейками в комплекте**
- **термоголовки для батарей**
- **правила эксплуатации окон**
- **паспорта на счетчики света, воды и отопления**

После приемки квартиры вам нужно самостоятельно зарегистрировать право собственности. Сделать это можно через МФЦ или отделы Росреестра.

Страховать ли квартиру — решать вам.



Подробности —
на сайте [gosuslugi.ru](https://www.gosuslugi.ru).

Если вы работаете по найму официально, оформите имущественный вычет. Это 13% потраченной на квартиру суммы, которые выплачивают один раз с учетом лимитов:

- **до 2 миллионов рублей на покупку квартиры**
- **до 3 миллионов рублей на ипотечные проценты.**

То есть максимальный размер вычета — 650 тысяч рублей. А если квартиру купили в официальном браке, деньги положены каждому супругу. Имейте в виду, что деньги вернут с суммы, уже перечисленной банку, и не больше, чем вы заплатили за год налогов.

КОНТАКТЫ

**Диспетчер круглосуточной
аварийной 286-65-15**

Офис УК «Территория-Запад»
286-11-16 (доп. 404)

Диспетчер ООО «Лифткомплекс»
286-50-85

Охрана ЧОО «Блокпост»
8-902-270-68-64

Отдел полиции «Ленинский»
356-41-05

Экстренный телефон полиции
102

Участковый Андрей Павлович Ряхин
8-996-187-22-47

**Единый телефон
экстренных служб 112**

Пожарная часть
258-30-01

Экстренный телефон пожарной
101

Скорая помощь
103

Справочная скорой медицинской помощи
376-42-86

Служба спасения «Сова»
360-01-01

Центральный телефон доверия
371-03-03

Телефон доверия для детей и подростков
8-800-300-83-83

Служба экстренной психологической помощи
8-800-300-11-00

Ваш индекс 620016



Встать в очередь в детский сад на сайте госуслуг.



Паспортный стол — в любом отделении ЦМУ. Центральный в Ленинском районе — на ул. Фрунзе, 20.

Заказать дополнительные ключи от домофона в офисе ООО «Витаком»: ул. Чкалова, 231, оф. 2, пн–пт с 9:00 до 18:00. Понадобятся документы на право собственности и паспорт.

385-94-39, 345-19-54, 319-19-54

Диспетчер домофонной компании ООО «Витаком»

319-19-54

Школа
МБОУ СОШ № 55
ул. Городская, 26

221-44-36

Детская поликлиника
Детская городская больница № 11
пос. Совхозный, ул. Предельная, 10Б,
пн–пт с 8:00 до 18:00

228-59-33

Поликлиника для взрослых
Центральная городская больница № 6
пос. Совхозный, ул. Предельная, 10Б
пн–пт 7:30–20:00, сб–вс 8:00–20:00

389-26-04

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

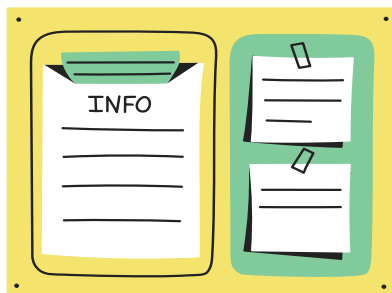
Или просто УК

Ваш терапевт по квартирным вопросам: именно УК совершает первичный осмотр и направляет к нужным специалистам. Если сквозит окно, горячая вода недостаточно горячая, не приходят квитанции или сломались качели во дворе, вы звоните или пишете в УК.

Но что еще важнее — УК следит за домом. Вы ей платите, чтобы она вовремя чинила водопровод и канализацию, вентиляцию, отопление, лифты, вывозила мусор, подрезала деревья, меняла лампочки в подъезде, проводила дезинсекцию и дератизацию.

УК может работать самостоятельно или при поддержке совета дома, избранного на общем собрании жильцов — эти активные жители будут представлять мнение всего дома и давать УК обратную связь по насущным проблемам.

По закону первый договор управления заключает застройщик, чтобы запустить все инженерные системы дома. А после жильцы на первом собрании выбирают способ управления: УК, ТСЖ, УК+ТСЖ, прямое управление собственниками.



Как узнать свою УК

- на квитанции ЖКХ
- на информационном стенде на первом этаже. Там же, кстати, найдете контакты и важную информацию о жизни в доме. Не проходите мимо
- на сайте ГИС ЖКХ



Охрана

Следит за общим имуществом, контролирует безопасность в парке и подъезде: каждый час обходит территорию, дважды в день поднимается на лифте и спускается по лестнице, заходя в каждый холл. Еще один пункт контроля — мониторы видеонаблюдения, расположенные в вашем доме.

Если шумят соседи или на детской площадке пьют алкоголь, позвоните охране — она разберется и при необходимости вызовет полицию. Телефон есть на информационном стенде на первом этаже и в разделе «Контакты» этой книги.

Если вас не устраивает работа ЧОПа, обратитесь с жалобой в УК. Если хотите сменить ЧОП, уведомите об этом УК, разработайте техническое задание и выберите нового подрядчика по конкурсу.



Правила проживания

Утверждают на первом собрании собственников. В них все важные детали жизни в доме: от пожарной безопасности до содержания домашних животных. Найти правила можно на информационном стенде на первом этаже и на сайте Woods, созданном УК.



Большая часть правил проживания есть и в этой книге.

Изменить их можно на общем собрании жильцов. Решение принимается простым большинством голосов.



Часто УК предлагает дополнительные услуги: от электрика и сантехника до уборки в квартире и услуг няни.



Обращаться напрямую к застройщику нужно, только если УК не реагирует на жалобу, связанную со строительными вопросами, в течение 10 рабочих дней. Сделать это можно по телефону службы гарантийного сервиса +7 (343) 220-17-22 или через форму обратной связи на сайте «Атома».

ПОДЪЕЗД

Места общего пользования

Или просто МОПы. Все в подъезде, кроме квартир: тамбур, лестницы, лифты, холлы, колясочные. Они принадлежат всем жителям дома, все платят за их обслуживание, и забирать их в личное пользование нельзя. Если вы отгородите часть общего коридора, это будет считаться самозахватом, и соседи могут подать на вас жалобу в Жилищную инспекцию. Законно забрать часть МОПа можно только с согласия всех жильцов дома.

Уборку МОПов проводят по индивидуальным графикам. Например, холл первого этажа моют каждый будний день, другие этажи — раз в неделю, окна в подъезде — дважды в год.

Приквартирные холлы созданы по дизайн-проектам, поэтому мы не рекомендуем кардинально менять их внешний вид — например, выбирать слишком яркие двери или красить часть стены. Скорее всего, вам самим это быстро надоест.

Хранить вещи в общих коридорах запрещено.

В третьем доме ЖК Woods на втором этаже и в четвертом доме на 2–6 этажах есть колясочные — специальные места для хранения. Договоритесь с соседями, что там хранить и что делать с брошенными вещами. При необходимости по согласованию с УК докупите крепления на стену для велосипедов, это поможет использовать пространство рациональнее.



Куриль в МОПах запрещено.

Лифты

В первом доме ЖК Woods четыре лифта разной грузоподъемности: два грузопассажирских на 1000 кг каждый и два пассажирских на 630 кг.

Во втором, третьем и четвертом домах — три грузопассажирских лифта грузоподъемностью 1000 кг. Вверху и внизу кабин есть вентиляционные отверстия.

Если вы застряли в лифте, нажмите кнопку аварийного сигнала и обратитесь к диспетчеру, он вызовет аварийную лифтовую службу.

Мелких животных на лифте нужно перевозить только в клетке, собак — обязательно в наморднике.

Детям дошкольного возраста запрещено пользоваться лифтом без сопровождения взрослых. Если ребенок в коляске, перед входом в кабину его нужно взять на руки.



Запрещено прыгать в лифте во время движения — сработают датчики груза, и он остановится



Запрещено блокировать двери лифта посторонними предметами. Используйте только кнопки.

КЛЮЧИ И ДВЕРИ

Входная сейф-дверь

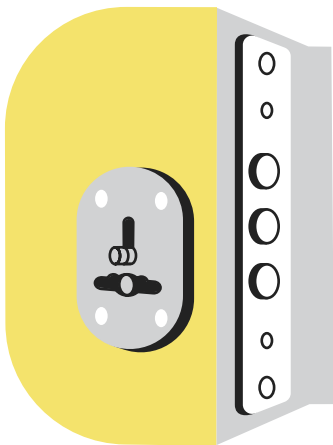
Стальная, с двухконтурным резиновым уплотнителем и минерало-ватным утеплителем. В нее врезан один замок, и есть отверстие под второй. Для безопасности мы советуем первый замок поменять, а второй поставить — к тому же, с ним дверь будет закрываться плотнее.

Если вы потеряли ключ от входной двери и ее нужно ломать, вызывайте **МЧС**. Вам понадобится паспорт, чтобы подтвердить прописку в этой квартире.

Звонок при заселении не выдают. Не забудьте его купить.



На всех дверях в подъезд установлены доводчики. Они могут сломаться, если долго держать двери открытыми. Если вносите или выносите крупногабаритный груз, доводчик лучше разъединить.



Домофон

Домофон в квартире установлен по решению общего собрания собственников. На него поступают звонки и от подъезда, и от ворот. Домофонный ключ также открывает калитки во двор и в парк.

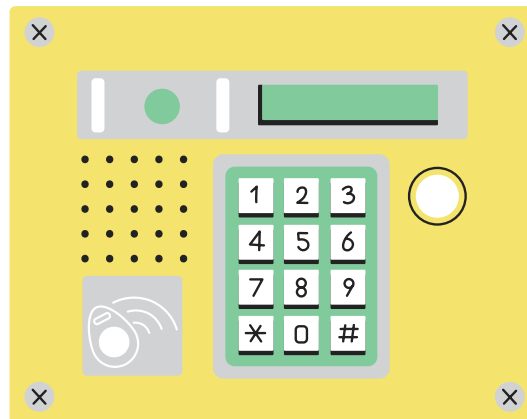
Если вы потеряли ключ от домофона, обращайтесь напрямую к подрядчику — среди документов, выданных после приемки квартиры, есть договор с ним.



Следите за состоянием уплотняющих прокладок по периметру входной двери. Они сохраняют тепло и обеспечивают шумоизоляцию



Видеонаблюдение установлено на первых этажах дома.



ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

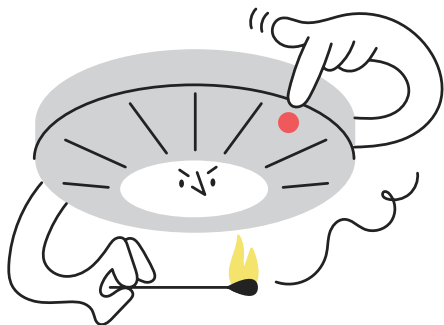
Квартирные датчики

В коридоре вашей квартиры установлены проводные датчики. Они подключены к общедомовой пожарной сигнализации. Демонтировать их нельзя — не сработает автоматическая система оповещения во всем доме. Перенос обязательно нужно согласовать с УК.

После приемки квартиры УК расскажет о правилах пожарной безопасности и выдаст беспроводные датчики дыма на каждую комнату, кухню и коридор. Датчики работают от батареек «Крона» 9V. Они будут в комплекте — чтобы заработали, снимите с них пленку. Батареек хватает примерно на год. Когда потребуется замена, датчик запищит, так что советуем держать пару батареек про запас.

Не забрасывайте датчики в дальний угол, а установите на потолке и не забудьте снять защитные колпаки. **Не перекрывайте их натяжными потолками!**

Датчики реагируют на любой дым и даже пар, поэтому лучший вариант для их размещения на кухне — по центру потолка. Не устанавливайте их над духовкой и не курите под ними, даже кальян.



При пожаре

- **сработают пожарные извещатели: два дымовых в общих коридорах или тепловые в квартире. Еще один извещатель — ручной — находится на каждом этаже у двери на эвакуационную лестницу. В случае пожара откройте крышку и нажмите кнопку — запустится система пожаротушения**
- **включится сирена**
- **лифты автоматически уедут на первый этаж и отключатся**
- **откроются клапаны дымоудаления и подпора воздуха — они оградят вас от дыма**
- **включатся вентиляторы компенсации воздуха, которые выведут дым в шахты лифтов.**

На каждом этаже есть пожарные рукава, из которых под давлением подается вода. Самостоятельно вы можете потушить небольшое возгорание, а вот с серьезным огнем бороться не нужно: позвоните в пожарную охрану, нажмите кнопку пожарного извещателя и эвакуируйтесь по лестнице.



не больше **10** минут — нормативное время приезда пожарных

Если не можете выйти из квартиры, закройте в ней и заложите щели в дверях влажными тряпками. Если дым попадает в квартиру, выйдите на балкон, плотно закройте дверь, встаньте за простенок (он сделан специально для защиты от огня) и зовите на помощь. В дверях или окне вставать не надо.

При пожаре на балконе

- **позвоните в пожарную охрану**
- **тушите огонь любыми подручными средствами, иначе он быстро перейдет на квартиры выше**
- **если справиться с огнем не удалось, закройте балконную дверь и покиньте квартиру.**

Если пожар начался в лифте, сообщите об этом диспетчеру. Принудительно лифт останавливать не надо, но, когда он остановится, выйдите из кабины и заблокируйте дверь, чтобы никто не смог вызвать горящий лифт.



112 или **101**
номера вызова пожарных

В парке

На боковой части беседки есть щит с противопожарным инвентарем: там вы найдете лом, лопаты, топор и багор, ведро и огнетушители. Ключ находится рядом. Если видите небольшое возгорание, разбейте стекло, достаньте ключ и потушите огонь. С серьезным пожаром, конечно, самостоятельно бороться не надо.

Беседка для барбекю обработана огнезащитной пропиткой. Костры в ней разводить не надо, но и пожара бояться не стоит.

Каждые три года УК проводит тренировочную эвакуацию для жителей и учит пользоваться огнетушителями. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах — также обязательная задача УК.

Запрещено:

- **закрывать на замок двери коридоров, в которых расположены пожарные краны**
- **заменять на переходных балконах и лоджиях легкие перегородки на капитальные**
- **курить сигареты на всей территории ЖК.**



Если видите поломку средств противопожарной защиты, немедленно сообщите в УК.



Прежде чем тушить пожар водой, отключите электрические автоматы.

КВИТАНЦИИ И СЧЕТЧИКИ

Где расположены счетчики

На каждом этаже есть коллекторная комната. В ней вы найдете счетчики воды и тепла. Они подписаны и отмечены номерами квартир. Комната и люки не закрываются на ключ, чтобы можно было в любое время перекрыть воду. Тем не менее, это техническое помещение, и использовать его нужно только по назначению. Детям вход в коллекторную категорически запрещен, а взрослым для сложных манипуляций настоятельно рекомендуем вызывать специалистов.

Счетчики электричества находятся в приквартирных коридорах — в электрошкафу, рядом с автоматами. К этому шкафу тянутся провода от электроподстанции. До клеммы автомата за них отвечает УК, после — жильцы.

Как работают счетчики

Электрические счетчики в вашем доме двухтарифные. На отопление и воду нескольких тарифов просто не бывает. Льготный ночной тариф действует с 23:00 до 7:00.

Вместе с документами на квартиру вам выдали паспорта на счетчики, где прописан срок их службы. По его истечении счетчик не обязательно менять — просто проверьте, корректно ли он работает. Для этого обратитесь в сервисный центр — его контакты тоже есть в паспортах. Мы советуем не пренебрегать поверкой: показания счетчиков с истекшим сроком службы просто не примут в УК. И тогда первые три месяца оплачивать придется по среднемесячному расходу, а дальше — по нормативам, установленным законодательством РФ, с повышающими коэффициентами. Кстати, дату поверки счетчиков на воду также пишут в квитанциях ЖКХ.

Как сдавать показания



Через приложение
БРИС ЖКХ

- **через терминалы Сбербанка при оплате**
- **показатели ХВС и электроэнергии также можно сдать через ЕРЦ и приложение «Фрисби24».**



Ремонтировать и регулировать счетчики могут только специалисты. Настраивать их самим запрещено.

В случае поломки обращайтесь в компанию, указанную в паспорте счетчика.

Что будет, если не платить?

Если вы не оплачиваете одну из услуг дольше двух месяцев, УК вправе ограничить или полностью остановить подачу воды, света или отопления. За 20 дней до этого вам направят уведомление, так что время погасить долг будет. Возобновить предоставление коммунальных услуг УК должна в течение двух дней после оплаты.



Подробнее об этом — в Правилах предоставления коммунальных услуг.



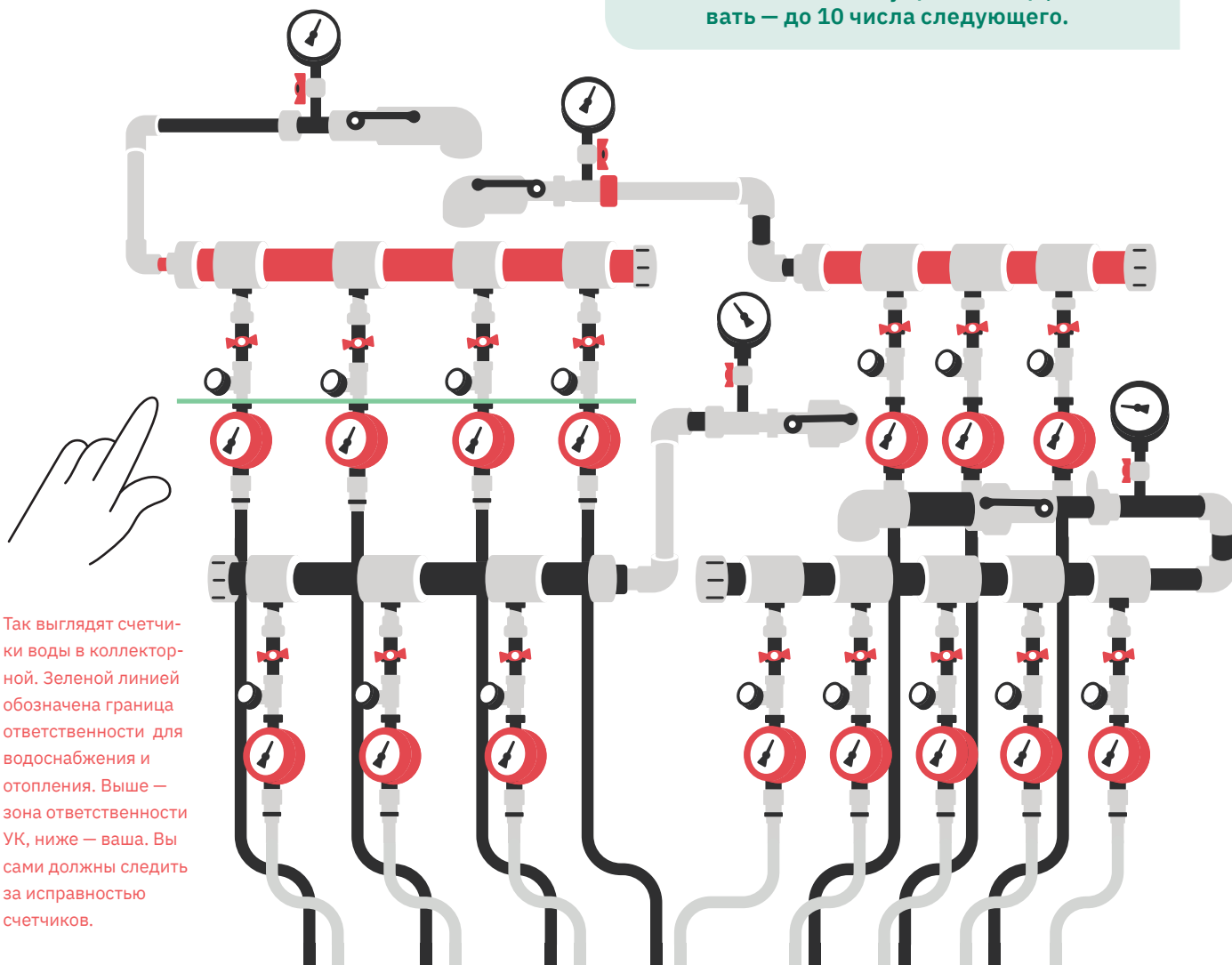
Когда снимаете показания воды и тепла, проверяйте, нет ли на счетчиках капель и подтеков. Короткий осмотр может спасти от серьезных поломок.



Если вы не согласны с цифрами в квитанции, обратитесь в УК.



Списывать показания счетчиков нужно 20–23 числа текущего месяца, оплачивать — до 10 числа следующего.



Так выглядят счетчики воды в коллекторной. Зеленой линией обозначена граница ответственности для водоснабжения и отопления. Выше — зона ответственности УК, ниже — ваша. Вы сами должны следить за исправностью счетчиков.

СВЕТ И ИНТЕРНЕТ

Автоматы

В коридоре вашей квартиры есть щиток с автоматами — они включают и отключают электричество в плите, лампочках, розетках в комнатах, на кухне и в ванной. Все они подписаны, не запутаетесь.

Еще два автомата есть в приквартирном холле: правый отключает квартиру от сети, левый, под которым написано «Ввод», отключает и квартиру, и счетчик — пригодится, если счетчик нужно заменить или отремонтировать.

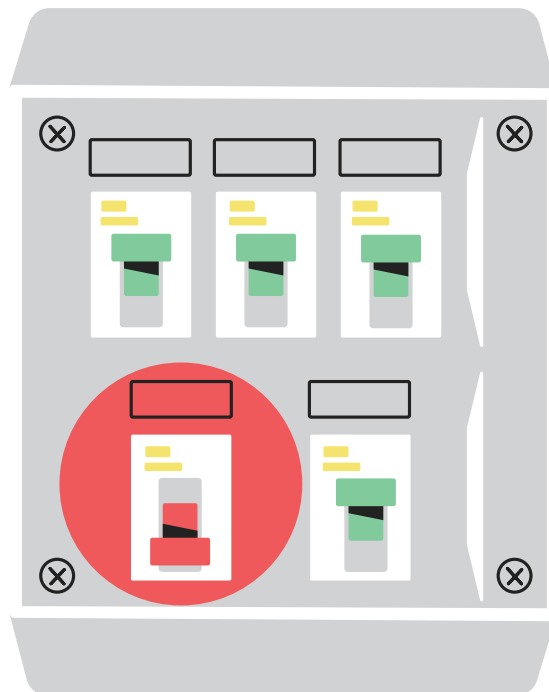


Расчетная электрическая нагрузка в квартире — 10 кВт, из них 6,5 кВт приходится на плиту. Так что обращайтесь внимание на энергоемкость техники при покупке. и не включайте больше приборов, чем может выдержать электросеть.



Если вы включите слишком много приборов и переберете с нагрузкой, автоматы отключат электричество. Так же они среагируют на короткое замыкание (например, если вода попадет в розетку) и повреждение кабеля — например, во время ремонта.

Поэтому, если дома не работают электроприборы или свет, если это не аварийное отключение и вас не обесточили за долги по ЖКХ, найдите проблему, устраните ее и включите нужный автомат: в рабочем положении он будет смотреть вверх, в нерабочем — вниз, как на рисунке:



Провода и кабели

Два люка в коридоре дают прямой доступ к проводам. Люки встроены в лист гипсокартона, между ними полость. Нижний — провайдерский шкаф с розеткой, предназначенный для установки роутера. Верхний открывает доступ к электрическим проводам, и здесь же можно протянуть кабель для ТВ. Список доступных провайдеров найдете в приложении 2ГИС и на информационном стенде в подъезде.

Электрические кабели проложены в потолке, стенах и стяжке пола. Помните об этом, когда будет делать ремонт.



Расположение электропроводки можно определить специальными индикаторами или по розеткам и выключателям, но надежнее всего скачать схемы на сайте УК.



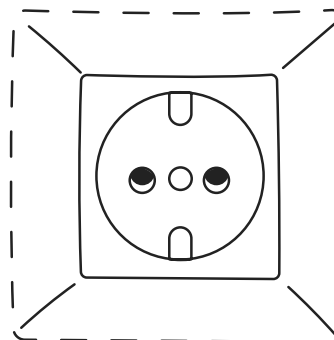
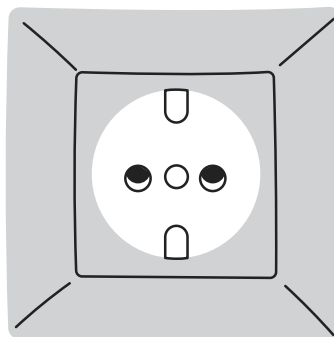
Если произошла серьезная поломка, пожалуйста, не пытайтесь устранить ее сами. Обратитесь к профессионалам — например, в УК.



Любые электромонтажные работы проводите с отключенным напряжением.

Установка новых розеток и перенос старых требуют согласования с УК. Электричество в доме — это система, и вмешательство в нее нужно контролировать. Просто позвоните в УК, и вам объяснят порядок действий.

Также вы можете сами присоединить к разъему потолочный светильник. Обязательно вешайте его на потолочный крюк, не оставляйте висеть на проводах.



БЕЗОПАСНОСТЬ



Провода и розетки

- следите за исправностью проводки и приборов
- не используйте поврежденные розетки, вилки и кабели
- не связывайте провода в узлы, не соединяйте скруткой, не закрывайте обоями и другими элементами сгораемой отделки
- не закрепляйте провода на водопроводных трубах и батареях
- используйте удлинители только для кратковременного подключения техники
- не прокладывайте их под коврами и через пороги
- розетки советуем оборудовать заглушками.

Признаки неисправности проводки:

- нагреваются провода, вилки и розетки
- розетки трещат или искрят
- пахнет горелой пластмассой или резиной
- на вилках и розетках появляются следы копоти, провода темнеют
- когда включаете технику, в комнате уменьшается освещение.

Техника

- используйте только сертифицированные приборы
- не оставляйте их без присмотра, особенно высокотемпературную технику
- до включения ставьте нагревательные приборы на подставки из негорючих материалов
- для подключения плиты нужно специальное штепсельное соединение с заземлением
- не используйте кухонную плиту для обогрева квартиры
- следите, чтобы нагретых поверхностей не касались ткани, бумага, пластмасса и дерево
- не включайте в розетку приборы, не рассчитанные на 220 В и 50 Гц
- при установке телевизора обязательно предусмотрите, чтобы вилку от розетки можно было быстро и безопасно отключить
- следите, чтобы дети не трогали провода, розетки и технику и не включали ее без вашего присмотра.



Предохранители защищают от коротких замыканий, но не от пожара из-за поврежденных контактов проводов.

ВОДА

Опрессовки

Ваш дом подключен к централизованной системе водоснабжения. **Это значит, что опрессовки вас тоже коснутся.** Информация о них заранее появится на информационном стенде на первом этаже и в городских СМИ.

Трубы

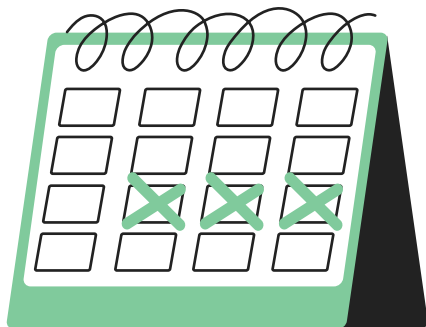


Спрятаны в стяжке пола. Так они не портят интерьер, но их легко повредить во время ремонта. Чтобы этого не произошло, скачайте на сайте УК схемы расположения сетей. Аббревиатурой ВК обозначены водоснабжение и канализация.

Если будете менять трубы, выбирайте тот же диаметр, иначе нарушите технические условия канализации и ее работу.

При засоре, с которым не справляются обычные бытовые средства, вызывайте сантехника.

Не пытайтесь устранить засор по роликам на YouTube, доверьте это профессионалам.

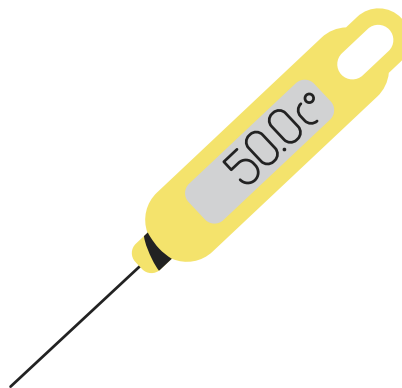


Горячая и холодная

Горячая вода идет в квартиры из водоподогревателя в котельной в подвале дома. По нормативам ее температура должна быть не ниже 50°C. Измерить ее можно обычным бытовым термометром, только дайте воде протечь. Если температура ниже, обращайтесь в УК.

Холодную воду дополнительно очищают песочными фильтрами. Но мы не советуем пить ее из-под крана — сначала прокипятите. Фильтры автоматически промываются ночью.

Можно установить собственные фильтры в коллекторной. Но это нужно согласовать с УК, поскольку часть приборов там — ваша ответственность, а часть — управляющей компании.



Канализация

Водопровод доставляет воду в квартиру, канализация — выводит.

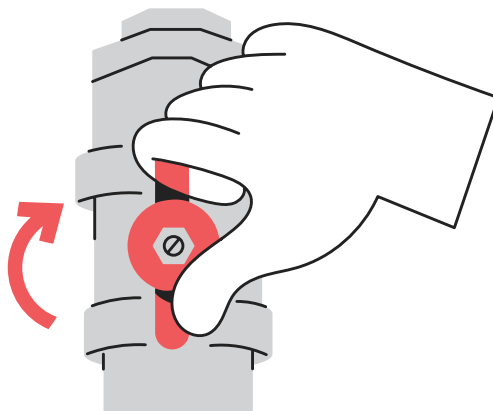
Не пользуйтесь канализацией в случае засора. А чтобы этого не произошло, не выбрасывайте в унитаз и раковину

- овощные очистки
- кофейную гущу
- окурки
- бумагу и тряпки
- песок, стекло и строительный мусор
- металлические и деревянные предметы
- жир, масло, бензин, растворители, легко-воспламеняющиеся жидкости и кислоты
- прокладки и подгузники
- освежители для унитаза и упаковки от лекарств.

Как и зачем перекрывать воду

Если уезжаете дольше чем на пару дней и не хотите затопить соседей, перекройте горячую и холодную воду. Сделать это можно в коллекторной, расположенной в холле на вашем этаже. Кстати, там же можно отрегулировать напор воды в квартире. Процедура простая и быстрая, но, чтобы не нарегулировать лишнего, обратитесь в УК. Услуга платная.

Если топят вас, первым делом поднимитесь на этаж к соседу и перекройте воду, чтобы остановить потоп. После звоните в аварийную службу — телефон есть на информационном стенде на первом этаже и в разделе «Контакты» этой книги. Аварийка направит специалиста, который проведет осмотр, сделает фото и составит акт — по нему можно будет оценить ущерб и потребовать возмещение.



ОТОПЛЕНИЕ

Отопительный сезон

В вашем доме централизованная система теплоснабжения — отопление включают и отключают по общегородскому графику. Его обычно публикуют городские СМИ, а УК размещает на информационном стенде на первом этаже.

В квартире установлены **стальные радиаторы Purmo** с нижним подключением. Их температура автоматически регулируется в соответствии с температурой за окном, и это позволяет серьезно сэкономить на оплате. Вы можете и сами настраивать уровень тепла — для этого к батареям нужно прикрутить термоголовки, которые вам выдали после приемки квартиры. Если не выдали, позвоните в УК, разберутся.



Основные правила:

- **очищайте батареи от пыли** — хотя бы перед началом отопительного сезона и в середине
- **не закрывайте пеленками и другими вещами**
- **не зашивайте в стены**
- **не снимайте экраны** — вы нарушите конвекцию теплого воздуха.



Батареи не любят нагрузок. Не слишком толстая кошка там, конечно, поспит без последствий, а вот людям любого возраста на батарею лучше не садиться и не вставать.

Ремонт и замена

Любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке. **Поэтому замену батарей нужно согласовывать с УК. А вот менять их количество и расположение вовсе не рекомендуем.** Радиаторы неслучайно установлены под окнами: по законам физики холодный воздух опускается вниз, а там батареи нагревают его до комнатной температуры. Благодаря этому вам, например, по ногам не дует. Переносить батареи на балкон нельзя.

Чтобы перекрыть отопление, нужно закрутить два вентиля в коллекторной — вы их легко найдете, они подписаны. Не отключайте отопление зимой, от этого могут лопнуть трубы.

Весной и осенью отключение приведет к избыточной влажности в квартире и испортит ваш ремонт. Перекрытие отопления — крайняя мера, пользуйтесь ей только в случае необходимости, а не когда просто уезжаете и хотите сэкономить.

Одну из батарей отключить тоже можно — например, чтобы ее заменить или починить. Для этого нужно вызвать специалиста из УК.



Если вы заехали в квартиру, в которой еще не включали отопление, дождитесь объявления УК о подключении и спустите воздух из батарей. То же нужно сделать, если прогревается только часть батареи. Вы можете сделать это самостоятельно, ниже — ссылка на видеоинструкцию. Но если сомневаетесь, лучше обратиться к специалистам УК — в случае поломки по вашей вине вы потеряете трехлетнюю гарантию.



ВЕНТИЛЯЦИЯ

Проветривание

В вашей квартире предусмотрена вентиляция с естественным побуждением — свежий воздух поступает через окна и выводится по вентиляционным каналам вместе с углекислым газом, влажностью и продуктами горения от готовки. Окна герметичны, и без проветривания вентиляция не будет работать, а воздух — циркулировать: образуется конденсат, а с ним и плесень, а вам будет душно из-за высокой концентрации углекислого газа.

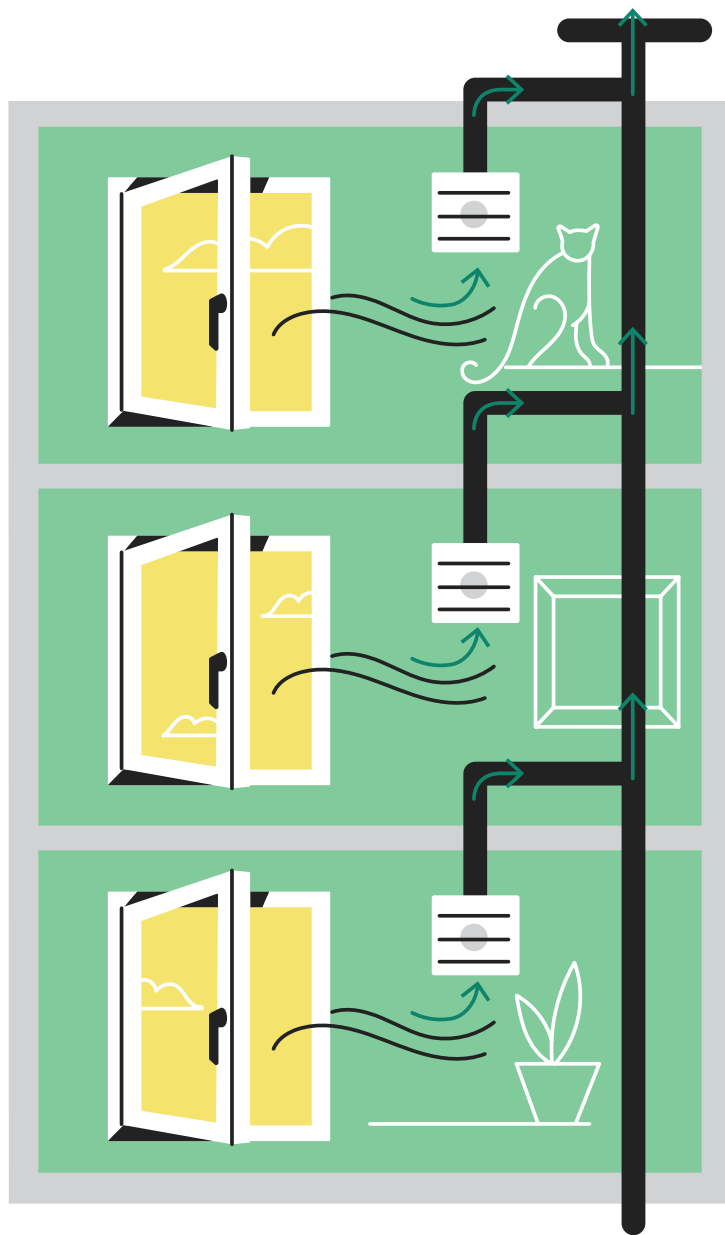
Рекомендации по проветриванию такие:

- **3–4 раза в день по 15 минут и каждое утро по 20–30 минут (особенно в спальне)**
- **каждый раз, когда готовите, стираете или делаете ремонт**
- **подольше после купания или влажной уборки**
- **а если погода позволяет, проветривайте постоянно.**

Также рекомендуем активно проветривать квартиру в первые полгода после ремонта, пока высыхают химические компоненты строительных материалов.



Принцип вентиляции с естественным побуждением основан на простых законах физики: тяга в вентканалах возникает из-за разницы давления и температуры на улице и в доме. Тяга снижается в жару и увеличивается, когда за окном холодно.



Основные правила:

- не заклеивайте и не перекрывайте вентиляционные решетки
- не крепите на них веревки для белья
- не ставьте решетки меньшего диаметра
- чистите их не меньше двух раз в год
- на кухню выберите рециркуляционную вытяжку без отвода в вентиляцию. Иначе вы перекроете кухонный вентканал, а с ним и естественный отток воздуха, и разбалансируете всю систему. Мы рекомендуем модели с угольным фильтром
- обеспечьте доступ воздуха в санузел. Там есть порог — считается, что в случае потопа он не даст воде перелиться в коридор. Но и воздух он перекрывает. Поэтому оставляйте дверь открытой,стройте в нее вентиляционную решетку или просто уберите порог
- по возможности установите в квартире гигрометр для измерения уровня влажности. Оптимальная для жилого помещения — 45%. Она зависит даже от времени года — зимой воздух суше и на улице, и дома из-за работы батарей.



Чем ниже этаж, тем сильнее работает вентиляция. Поэтому квартиры двух верхних этажей дополнительно укомплектованы электрическими бытовыми канальными вентиляторами. Если у вас стоят такие, обратите внимание, что для нормального воздухообмена они должны работать постоянно.



Не забывайте о вентиляционных каналах на кухне, в туалете и ванной — они скрыты за стенами. Чтобы случайно не пробить каналы (например, когда будете вешать бойлер), запросите схему их расположения в УК.



Чтобы проверить работу вентиляции, нужно поднести к решетке лист бумаги — он должен «приклеиться».



КОМНАТЫ

Стены и перегородки

В чем разница? Стены расположены между квартирами, перегородки — между комнатами. Стены ЖК Woods сделаны из газоблока, их толщина — 22 см, и они отлично сохраняют тепло. **Перегородки — из силикатного блока, их толщина всего 7 см. При этом на них можно крепить тяжелую мебель и технику.** Материал важно знать, чтобы правильно просверлить и выбрать крепеж.



Еще в стенах скрыты электрические кабели. Вряд ли нужно объяснять, чем опасен контакт с ними. Поэтому, прежде чем браться за дрель, скачайте схемы расположения сетей на сайте УК.

На стенах — бумажные обои *ERFURT Raufaser 32 Mittel weiß*, покрашены моющейся белой краской ВДАК 202. Износостойкие, их можно не боясь перекрашивать. Гипоаллергенные. Не содержат вредных для здоровья ПВХ, пластификаторов и растворителей.



В прихожей и спальнях спроектированы ниши под шкафы-купе.



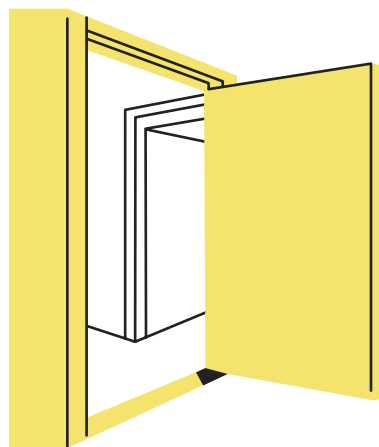
Стены квартир, которые примыкают к пожарной лестнице, дополнительно шумоизолированы. Те, что примыкают к ее тамбуру, дополнительно утеплены.

Межкомнатные двери

В вашей квартире установлены *двери БиКдрев ДГ 21-8 л кор 80 Классик*. По умолчанию без замков, но их, конечно, можно врезать. Двери тонкие, замок подойдет не каждый, но продавец подберет подходящий, если сказать: «У меня двери с четвертью от “Атомстройкомплекса”».

Чтобы двери служили долго:

- **не вешайте на них мокрое белье — от избыточной влаги дверь расслоится**
- **замки и петли раз в год смазывайте силиконовой или литиевой смазкой**
- **пятна и пыль смывайте не слишком мокрой мягкой тряпкой, смоченной в мыльной воде. Никаких железных губок и чистящих порошков!**



Пол

В вашей квартире постелен ламинат *Europe Line 1380*193*8 мм*, цвет — «Дуб Пьемонт». У такого покрытия 32 класс эксплуатации — при правильном уходе оно прослужит до 15 лет. Под ламинатом — звукоизоляционная прокладка «Изолон» толщиной 3 мм.

Чтобы ламинат служил долго:

- пылесосьте через день
- мойте пол вдоль панелей и не используйте слишком мокрую тряпку — вода может попасть в стыки, и ламинат вздуется
- не используйте чистящие порошки и мыльные растворы — они разъедают защитный верхний слой, пол теряет блеск, и к нему быстрее приседает грязь
- не используйте полироли и воски — в материал они не проникнут, но оставят на поверхности разводы и пятна
- не ходите по ламинату на каблуках, а на ножки мебели купите защитные наклейки.

Запрещено:

- **использовать жилое помещение для целей, не предусмотренных проектом**
- **хранить и использовать в жилых зданиях опасные химические вещества**
- **выполнять шумные или загрязняющие воздух работы**
- **захламлять, загрязнять и затопливать жилые помещения, подвалы и лестничные пролеты.**

+20–22°C

оптимальная температура воздуха в квартире при относительной влажности 30–45%.



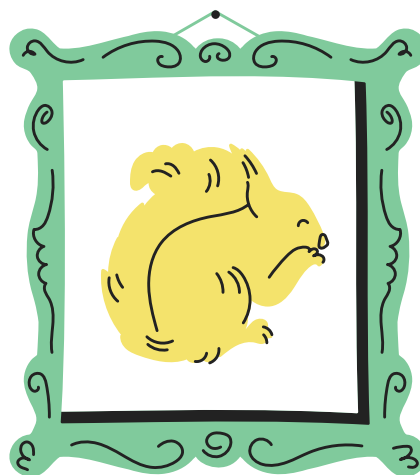
Температура в жилом помещении не должна опускаться ниже 15°C.



Гардины для штор нужно крепить только к потолку, а не к стенам и ни в коем случае не к окнам.



Высота потолка от перекрытия — 2,7 м, от стяжки — 2,65 м, от ламината — 2,64 м.

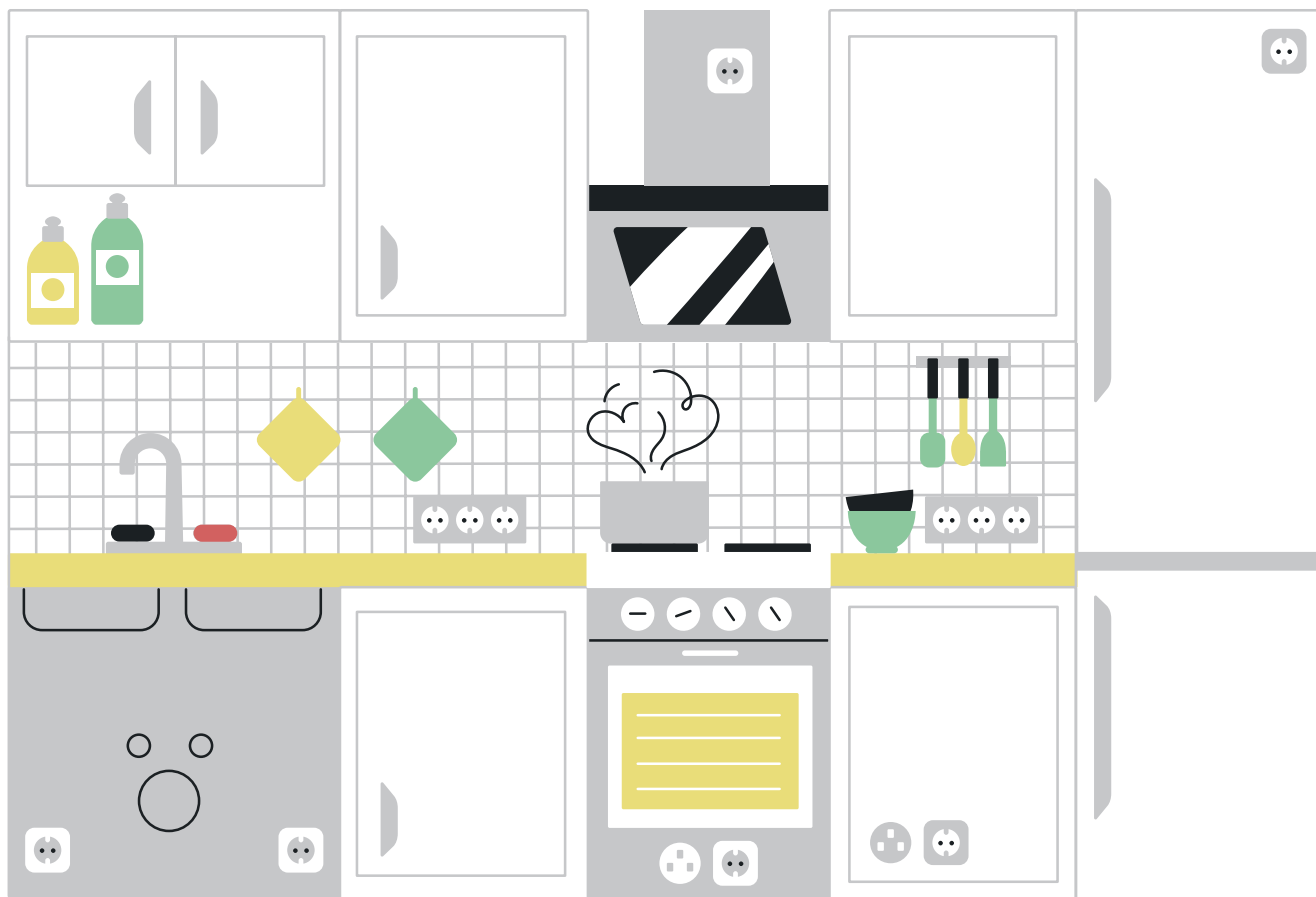


КУХНЯ

Как расставить мебель

Универсальное расположение — Г-образное, где мойка, плита и холодильник образуют вершины треугольника. На узких кухнях мебель лучше расставить вдоль одной стены, на проходных — вдоль обеих. **На площади от 10 м² хватит места и для**

П-образной расстановки, главное, чтобы расстояние между сторонами было не меньше 1,2 метра. **Г-образная планировка — для больших пространств:** мебель занимает три стороны, а четвертую, короткую, образует барная стойка.



Где разместить мойку

Чем ближе к канализационному стояку, тем лучше: короткую трубу слива сложнее повредить и проще замаскировать (например, встроить под мойкой тумбу).

Между мойкой и плитой должно быть не меньше 60 см, чтобы вода не попадала на сковородки, а жир — в раковину.

Посудомоечную машину советуем ставить рядом с мойкой — будет удобнее подключать.

Плита и холодильник

Почему ставить их рядом не рекомендуется? От жара плиты холодильник начинает работать активнее, может даже подморозить продукты, тратит больше электричества и быстрее изнашивает мотор. Самый простой вариант — разделить технику столом.

Если же развести их никак не получается, уменьшите воздействие высоких температур:

- **наклейте на стенку холодильника теплоизоляционный материал**
- **поставьте между плитой и холодильником экран**
- **встройте холодильник в короб.**

Если холодильник стоит у батареи, отодвиньте его хотя бы на 5 см. И всегда отодвигайте его на 10 см от стены — через заднюю стенку должен свободно проходить воздух.

Плиту не советуем размещать в углу кухни — просто чтобы жир не пачкал сразу две стены.



В вашем доме нельзя устанавливать вытяжки с отводом в вентиляцию — это перекроет естественный отток воздуха. Ваш вариант — рециркуляционная вытяжка с угольным фильтром.



Если задумаете перепланировку, помните: законодательно запрещено размещать кухню над жилыми комнатами соседей.

90–120 см

рекомендуемое расстояние между рабочей зоной и обеденным столом

50–70 см

должно быть от плиты до навесных шкафов

70 см

оптимальная высота вытяжки над плитой

ВАННАЯ

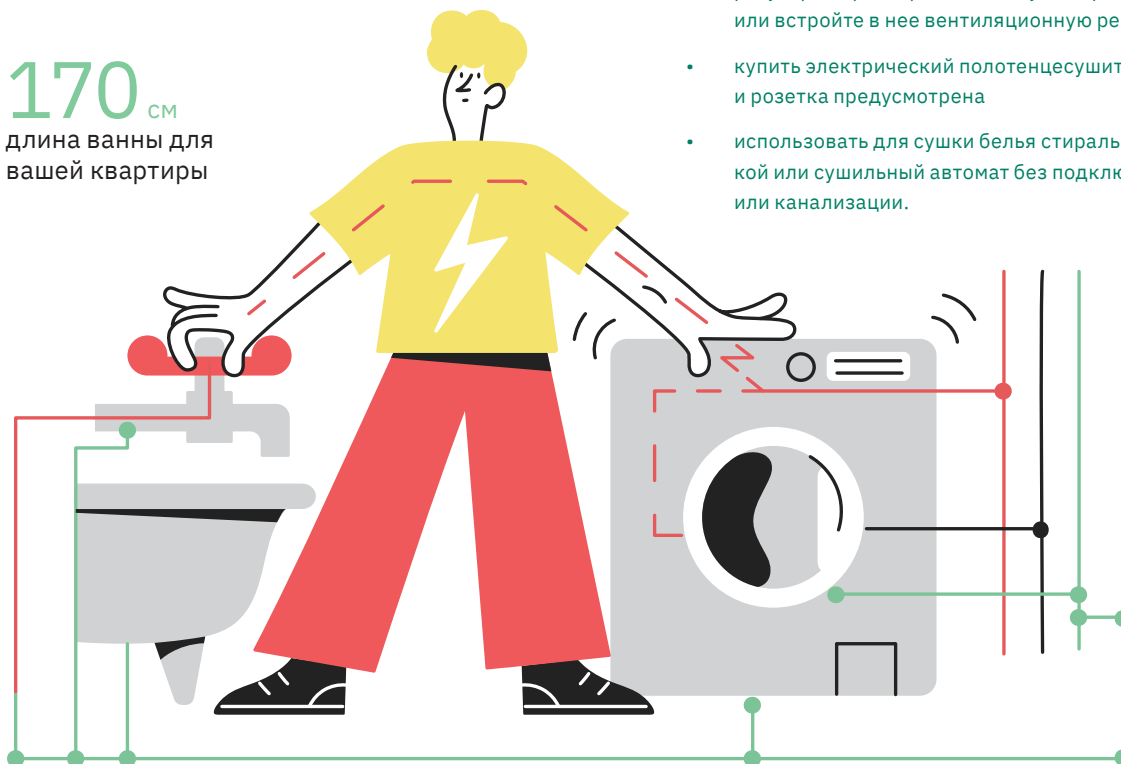
Ванна и стиральная машина

К будущей ванне подведены две узкие трубы и одна широкая. Трубы для стиральной машины спрятаны в стену — вы увидите только два вывода.

Металл — хороший проводник электричества, поэтому, чтобы избежать поражения током, ванну нужно заземлить. **Процедура выглядит простой: корпус ванны нужно соединить с проводом, а его с полом. Но, во-первых, процесс регламентирован специальными нормами, а во-вторых, попросту опасен. Доверьте его профессионалам.**

170_{см}

длина ванны для
вашей квартиры



Во втором санузле, который есть в 2-х и 3-комнатных квартирах вашего ЖК, трубы выведены под раковину, унитаз и душевую кабину. При желании второй санузел легко переоборудовать в постирочную или кладовую.

Как избежать плесени

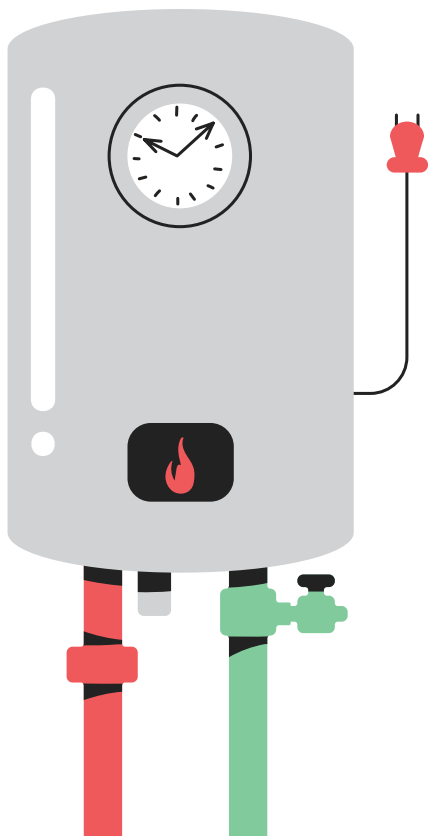
Если ванной много пользуются и в ней сохраняется влажный и горячий воздух, риск появления протечек и плесени растет. **Мы советуем**

- регулярно проветривать ванную — просто открывайте дверь или встройте в нее вентиляционную решетку
- купить электрический полотенцесушитель. Для него и розетка предусмотрена
- использовать для сушки белья стиральную машину с сушилкой или сушильный автомат без подключения к вентиляции или канализации.

Как повесить бойлер

В вашем доме можно установить только электрический бойлер. **До монтажа нужно написать заявление в УК и получить технические условия — подробные правила и схему подключения.** Их выдадут в течение двух недель. После монтажа — подписать с УК акт пусконаладочных работ.

Межкомнатные перегородки в доме сделаны из силикатного блока, стены между квартирами — из газоблока. Учитывайте это, когда будете выбирать анкеры — крепеж для бойлера.



На случай ремонта

На полу санузлов уложена плитка Alma Ceramica Титанит 418*418 ЗТИ004 по цементно-песчаной стяжке. Под ней пленкой ПВХ выполнена базовая гидроизоляция. Ее легко повредить при ремонте, будьте осторожны.

На стенах плитки нет — в первые 3 года идет усадка дома, и плитка может попросту отвалиться. Мы советуем класть ее не раньше чем через 4 года после сдачи дома.

Высота потолка в санузлах от перекрытия — 2,7 м, от стяжки — 2,66 м, от плитки — 2,65 м.

Если решите увеличить ванную, перенести или поставить дополнительную сантехнику, не забудьте предварительно согласовать. И помните, что размещать ванны над кухнями и жилыми комнатами соседей запрещено законом.



На стене в ванной есть шаровой кран. Он предусмотрен, чтобы вы могли самостоятельно потушить небольшой пожар в доме — нужно только купить и подключить внутриквартирный пожарный рукав «Роса». Иногда к этому крану подключают стиральную машину или гигиенический душ, но это — нарушение техники безопасности и полностью ваша ответственность.



Перекрыть воду можно в коллекторной комнате, расположенной на вашем этаже.

ОКНА, БАЛКОНЫ И ЛОДЖИИ

Регулировка

У окон два режима. Летний — для теплого времени года, зимний — если с наступлением заморозков из окна стало дуть.

При приемке квартиры окна стоят в нейтральном положении. Представитель застройщика отрегулирует их бесплатно 1 раз. Дальше окна нужно регулировать самостоятельно ключом-звездочкой, но мы рекомендуем обратиться в специализированную организацию, чтобы не повредить конструкцию и не потерять трехлетнюю гарантию.

Если регулировка не помогла и из окон продолжает дуть, обратитесь с жалобой в УК.



Если зимой в нижней части окна образуется конденсат, это нормальное явление — просто проветрите квартиру.

Уход

- если оконная ручка разболталась, приподнимите декоративную планку под ней, поверните ее в горизонтальное положение и затяните винты
- если ручка стала скрипеть, смажьте ее механизм машинным маслом
- дважды в год обрабатывайте все оконные механизмы фурнитурным аэрозолем
- не используйте для смазки растительные масла
- не красьте рамы и уплотнители
- накрывайте окна пленкой во время ремонта — строительная пыль опасна для механизмов.

Мытье

- окна нужно мыть хотя бы **два раза в год**: весной после отключения отопления и осенью до
- также **дважды в год нужно мыть уплотнитель и обрабатывать его специальной силиконовой смазкой**. Без этого он станет жестким, потрескается, будет хуже прилегать и начнет сквозить. Менять уплотнитель нужно каждые 6 лет
- **не реже двух раз в год очищайте от грязи пылесосом или мягкой проволокой водоотводящие каналы** — маленькие отверстия в нижней части рамы. Вы их увидите, если откроете окно
- для мытья используйте **мягкие губки или салфетки**. Вытирайте окна насухо — влага вредна для механизмов
- пластиковые рамы легко электризуются, потому для их мытья используйте **интенсивный очиститель для ПВХ белого цвета с антистатиком**
- во время мытья окон **не вставляйте на подоконник и батарею**
- мытье окон — работа повышенной опасности. Будьте осторожны, а лучше вызовите клининг или промышленных альпинистов для мытья лоджии.



Если затеете перепланировку, помните: нельзя сделать жилую комнату или кухню без окна.

Подоконник

Подоконник пластиковый, специальный уход ему не нужен. По мере загрязнения протирайте его влажной губкой с неабразивным моющим средством без хлора.

Если решите менять подоконник, помните, что он не должен перекрывать больше половины батареи. Если вам очень нужны широкие подоконники, у них должны быть вентиляционные решетки.

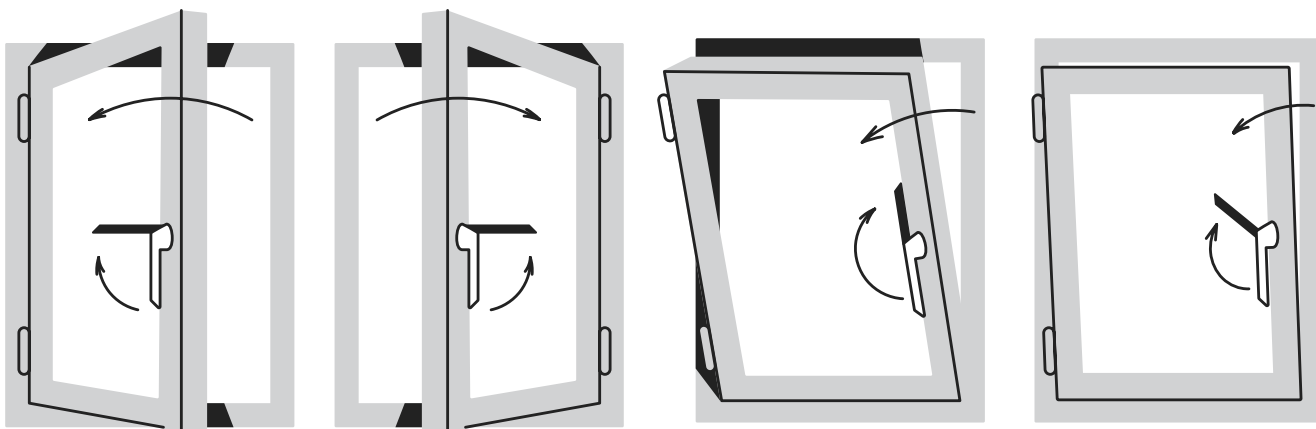
Шторы не должны касаться подоконника — они перекроют горячий воздух от батарей, что приведет к конденсату на окнах. Расстояния в 2-3 см будет достаточно.

Открытие и закрытие окна дает сильную нагрузку на створки и раму. Если механизм окна поврежден и створка отходит неравномерно, стекло может разбиться. Это лишняя опасность для вас и прохожих, а еще — негарантийный случай. Аккуратно обращайтесь с запорными механизмами и стеклами и при первых признаках поломки обращайтесь в УК.

И помните, что окно — это не только рамы и стекла. За откосами скрыты монтажные швы, утепленные монтажной пеной и защищенные пароизоляционным слоем. Если их повредить, в утеплитель попадет влага, и он перестанет удерживать тепло.



Самостоятельно снимать створки, стеклопакеты, фурнитуру и элементы окон запрещено. Любые оконные работы должны выполнять лицензированные организации.



Балконы и лоджии

Это разные вещи. **По строительным нормам и то и другое — часть фасада, но балкон — огражденная площадка, а лоджия — помещение, у которого есть минимум две стены.** Потому балкон и лоджия выдерживают разный вес, и это важно учитывать, если решите, например, поменять остекление.

В вашем ЖК есть и балконы, и лоджии. На них смонтировано одинарное остекление с алюминиевым профилем холодной системы: оно защищает от пыли, дождя и ветра, но не от холода. Швы примыкания окон и балконных дверей утеплены монтажной пеной и защищены пароизоляционным слоем. На полу — бетонная стяжка. Поверх советуем уложить керамогранит. Деревянное покрытие лучше не использовать, ведь балкон — зона эвакуации при пожаре.

И не забывайте, что состояние балконов и лоджий влияет на облик всего дома. Мусор и коробки превращают его в барахолку, а такого архитекторы точно не планировали. Кстати, обязанность соблюдать порядок на балконе официально прописана в Правилах проживания ЖК Woods.

Что можно изменить

Почти все изменения балкона и лоджии запрещены или требуют согласования. Например, водяное отопление вывести нельзя, а для освещения нужно согласование УК.

Некоторые элементы категорически нельзя убирать. Ограждения сделаны для пожарных — за этот поручень они в случае необходимости зацепят страховочный трос. Наклейка на окне указывает, где его нужно разбить в случае пожара. Также нельзя убирать простенок, если живете выше пятого этажа: это законодательно утвержденная защита от пожара. Длина простенка от торца балкона должна быть не меньше 1,2 метра.

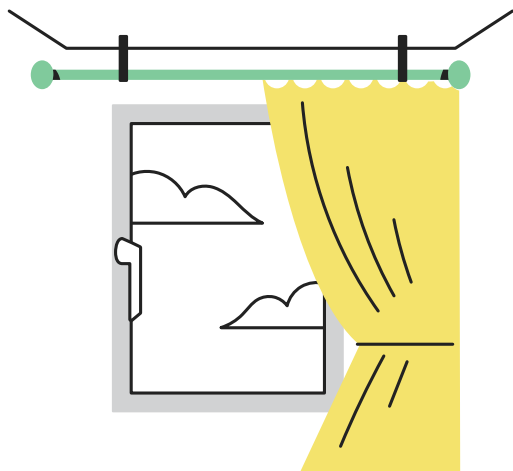
Изменить остекление лоджии можно только всем домом — фасад должен быть выполнен в одном стиле. Для этого нужно принять идею общим собранием жильцов, подготовить проект изменения фасада, который будет соответствовать пожарным нормам и архитектурному стилю дома, и утвердить его с УК и городской администрацией. Если все получится, останется внести изменения в паспорт фасада по окончании работ.

Безопасность

- закрывайте большие створки на ночь и когда уходите из квартиры
- не оставляйте открытые окна и балконные двери без присмотра, особенно в сильный ветер и дождь
- присматривайте за открытыми окнами, если рядом дети и домашние животные.



Гардины для штор нужно крепить только к потолку, а не к стенам и ни в коем случае не к окнам — вы можете повредить рамы и переплет, нарушить герметичность, и окна будет продувать. То же может произойти, если решите прибить гвоздями москитную сетку. Такие случаи — негарантийные, и решать проблему придется за свой счет.



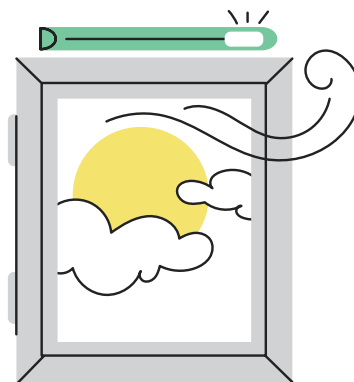
Отливы сделаны из фибробетона. Они долговечнее металлических карнизов и не шумят во время дождя.



Замков от детей на окнах нет. Не оставляйте детей без присмотра!



Окна произведены на собственном заводе «АтомПрофи+». Рамы от немецкого бренда Rehau, пятикамерные. Стеклопакеты — двухкамерные. Для притока воздуха в верхнюю часть окна встроено щелевой клапан.



РЕМОНТ: ВАШИ ШАГИ

Если задумались о ремонте

Чтобы не наделать ошибок, определите, к какому типу относятся ваши работы.

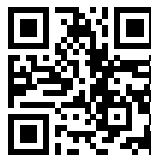
Простые, которые ни с кем согласовывать не нужно. Например,

- поклейка обоев
- замена смесителя
- монтаж межкомнатных дверей.

Переустройство — более сложные работы, которые затрагивают инженерные сети и требуют изменений в техническом паспорте помещения.

Например,

- перенос радиаторов отопления;
- устройство новых и переоборудование существующих санузлов.

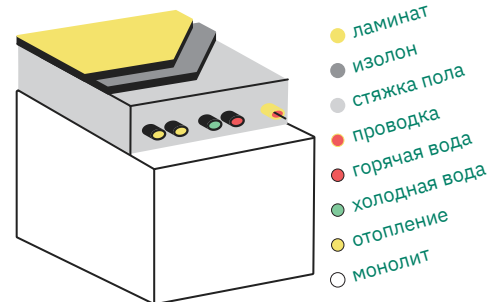


В стяжке пола, стенах и потолке вашей квартиры скрыты трубы отопления, водопровод, вентиляционные короба и электрические кабели. Поэтому до сверления или штробления скачайте на сайте УК схемы расположения сетей.



Толщина межкомнатных перегородок в квартире — 7 см. Помните об этом, когда решите вкрутить саморез.

Разрез пола



Перепланировка — это изменение конфигурации помещения, которое требует внесения изменений в техпаспорте.

К ним относятся

- перенос межкомнатных перегородок и дверных проемов
- объединение или деление квартир
- расширение квартиры за счет вспомогательных помещений.



Технический паспорт — документ, содержащий техническую информацию о жилом помещении и подтверждающий его соответствие установленным требованиям.

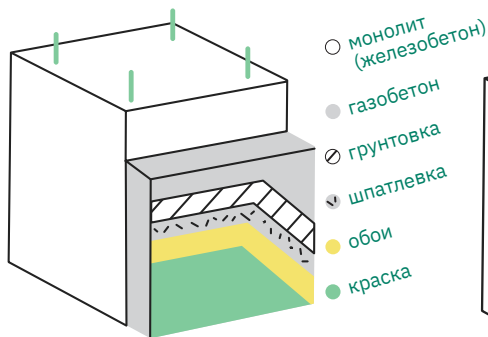
Согласования

Переустройство и перепланировка требуют изменений техпаспорта на квартиру. Регламент включает четыре этапа:

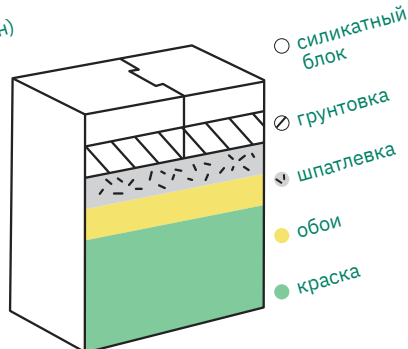
1. Готовите и согласуете проект по техусловиям от УК.
2. Согласуете его с городской администрацией.
3. По окончании работ подписываете акт о готовности к эксплуатации.
4. Вносите изменения в техпаспорт и при необходимости в данные о квартире, хранящиеся в ЕГРН.

Если перепланировка или переустройство сделаны без согласования, вас заставят заплатить штраф и привести квартиру в прежнее состояние за свой счет. Если вы и этого не сделаете, по решению суда жилье могут продать с публичных торгов. А если ремонт приведет к аварии, придется его оплачивать и нести ответственность вплоть до уголовной.

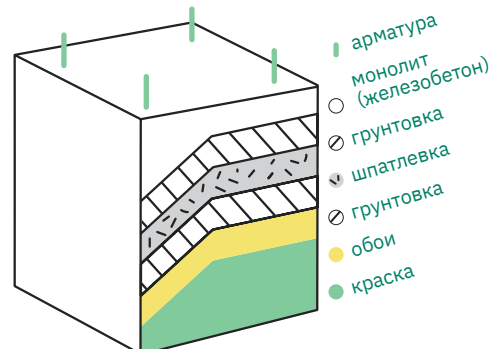
Стена рядом с нежилым помещением — 32 см



Межкомнатная перегородка — 7 см



Межквартирная монолитная стена — 22 см

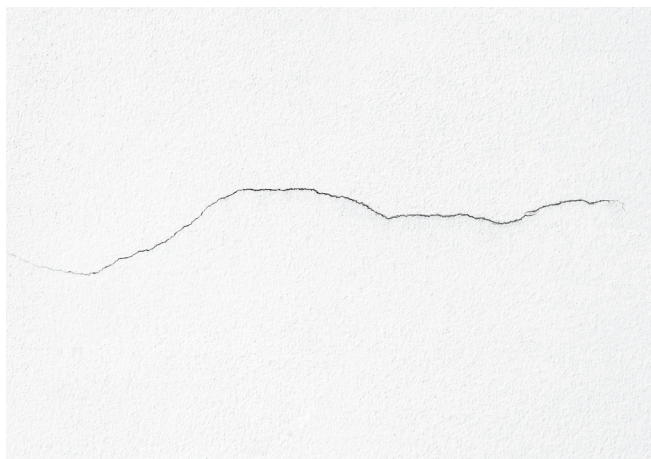


РЕМОНТ: ВАШИ ШАГИ

Усадочные трещины

Нормальное явление в первые 3 года существования дома. Усадка учитывается при проектировании, и трещины не сделают ваше жилье опасным или недолговечным.

Если трещина кажется вам слишком большой, вызовите на осмотр специалистов УК.



до **1** мм
нормальное
раскрытие
трещины

Порванные обои из-за усадочных трещин не считаются браком.

Первый ремонт в новом доме советуем делать не раньше чем через 4 года, когда новых трещин точно не появится.

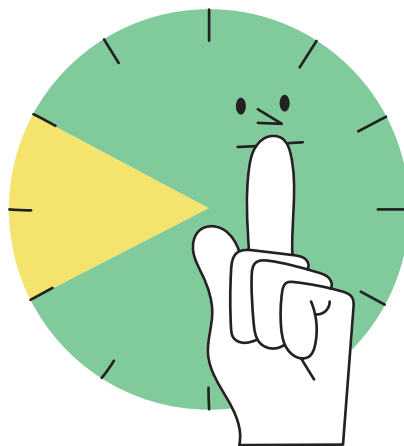


Если решите сделать подвесной потолок, напишите заявление в УК на перенос проводных пожарных датчиков — закрывать их категорически нельзя.



Нарушения в процессе ремонта могут привести к потере гарантии от застройщика.

По закону в Свердловской области нельзя шуметь с 23:00 до 08:00 в будни и с 18:00 до 11:00 в пятницу, субботу, воскресенье и праздничные дни. Исключение — аварийно-спасательные работы и работы, которые нельзя остановить. По правилам дома тишину нужно соблюдать и с 12:00 до 15:00 — в это время спят дети.



ПАРКИНГ

На улице

В Woods стараются соблюдать принцип «двор без машин». Въезд регулируется через GSM-модуль: номера автомобилей жильцов занесены в базу, они могут въезжать во двор на 45 минут только для разгрузки или загрузки. Нарушителям, на которых регулярно жалуются жильцы, GSM-модуль могут заблокировать. Курьеры и таксисты, чтобы попасть во двор, должны звонить охране.

Парковка во дворе запрещена еще и потому, что машины могут перекрыть места для проезда и остановки пожарных машин.

При парковке соблюдайте разметку. Не оставляйте машину на газонах, тротуарах, игровых и спортивных площадках. Автомобиль в неположенном месте может помешать спасению людей, сервисному обслуживанию здания и территории и просто ограничит комфорт ваших соседей.



Со стороны Разливной улицы есть гостевая парковка на 76 мест, из них 10 для инвалидов.



В паркинге запрещено оборудовать помещения для ТО и ремонта машин и хранить горюче-смазочные материалы.

Крытый паркинг

Пятый корпус домов на Разливной. Купить места здесь может кто угодно, не только жители Woods.

Чем выше этаж парковки, тем дешевле машино-место. Ежемесячно нужно платить за содержание, электроэнергию и видеонаблюдение.

На полу — топпинговое покрытие. Оно медленнее изнашивается и легко моется. На рампах — нешлифованный бетон для лучшего сцепления.



ГАРАНТИЙНЫЕ СРОКИ

Для нового жилья основание для гарантии — договор долевого участия между застройщиком и собственником. Гарантийный случай рассматривается по письменному заявлению собственника.

Для вторичного жилья основанием становится договор купли-продажи. Покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками товара, продавцу, если они обнаружены в течение двух лет со дня покупки и если иное не установлено договором.

Если гарантия застройщика еще не истекла, можно обратиться и к нему, но важно учитывать — застройщик не несет ответственность за явные недостатки, которые можно было обнаружить при приемке. Считается, что до покупки новый жилец тщательно осмотрел помещение, использовал нужное оборудование, привлек специалистов и остался доволен состоянием жилья.

Сколько длится

Пятилетняя гарантия дается на объект строительства, то есть на дом в целом и вашу квартиру в частности. Она начинается с даты разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Такая гарантия пригодится, если участок стены холоднее соседних, подтекают трубы в стяжке пола и из-за этого вздувается ламинат, или в большом объеме отслаивается штукатурка. Если отделка пострадала в результате признанного гарантийного случая, ее тоже восстановят.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование — три года. Он начинается со дня подписания первого акта приема-передачи квартиры.

Гарантийный срок материалов, оборудования (не относящегося к технологическому и инженерному) и комплектующих устанавливает изготовитель.



Случаи повреждения окон, дверей, напольных покрытий, стен и иных поверхностей (кроме трещин), материалов, инженерного и иного оборудования в квартире после подписания акта приема-передачи — негарантийные.

Гарантия не действует, если поломка произошла из-за

- **нормального износа**
- **нарушений правил использования, предусмотренных инструкцией по эксплуатации**
- **неправильного ремонта, проведенного самим собственником или привлеченными им третьими лицами.**

Куда обращаться

Если вы обнаружили дефект в пределах гарантийных сроков, направьте в УК жалобу (не заявку на ремонт). Ее должны зарегистрировать, по ней выйдет сотрудник УК и составит акт. Если ремонт силами УК невозможен, вы получите письменный ответ с выводами и рекомендациями. И если УК посчитает нужным привлечь застройщика — «Атомстройкомплекс», то обратится к нему сама, без вашего участия. Застройщик устранит проблему или назначит комиссионный осмотр, если возникнут сомнения, что случай гарантийный.



Обращаться напрямую в «Атомстройкомплекс» нужно, только если УК не реагирует на жалобу в течение 10 рабочих дней. Сделать это можно по телефону службы гарантийного сервиса +7 (343) 220-17-22 или через форму обратной связи на сайте «Атома».

На решение вопроса отводится 45 дней. Единственное исключение — герметичность окон, которую проверяют тепловизором, только когда разница температур на улице и в квартире составляет 15-20°C.

ПОДВАЛ И КРЫША

Крыша

По постановлению Госстроя РФ №170 от 27 сентября 2003 года, **выходить на крышу могут только сотрудники УК и подрядчики**, чье имущество расположено наверху. **Для жильцов это может быть попросту опасно — поскольку крыша неэксплуатируемая, на ней нет конструкций, защищающих от падения.** Зато много инженерного оборудования, которое обеспечивает работу домовых систем — и это вторая причина не пускать посторонних.



В подвал и на крышу вход жителям закрыт.

Подвал

В подвале расположены инженерные системы дома. Хотя это общедомовое имущество, по тому же постановлению Госстроя РФ №170, использовать подвал как хозяйственное помещение нельзя. Вход в него закрыт на замок, а ключи есть только у представителей УК.



Ссылка для тех, кому интересно постановление Госстроя РФ №170 от 27 сентября 2003 года.

ФАСАД

Как изменить фасад



Фасад — это не только наружная стена, но также окна, балконы и лоджии. Вместе — общедомовое имущество, поэтому **любые его изменения должны соответствовать пожарным и иным нормам, быть приняты на общем собрании жильцов, согласованы с УК и городской администрацией, а после — внесены в паспорт фасада.**

Любые изменения, включая ширину и толщину оконной рамы, ее цвет и цвет стены на лоджии, глубину посадки окна и прочие детали, которые могут показаться незначительными. Все они включены в проект дома.

Процесс согласования похож на процедуру для перепланировки: получаете техусловия, заказываете проект, подаете заявление, получаете одобрение архитектурно-градостроительной комиссии. И, как в случае с незаконной перепланировкой, УК вправе потребовать восстановить внешний вид фасада, если вы изменили его без согласования.



Схемы расстановки кондиционеров доступны на сайте УК.

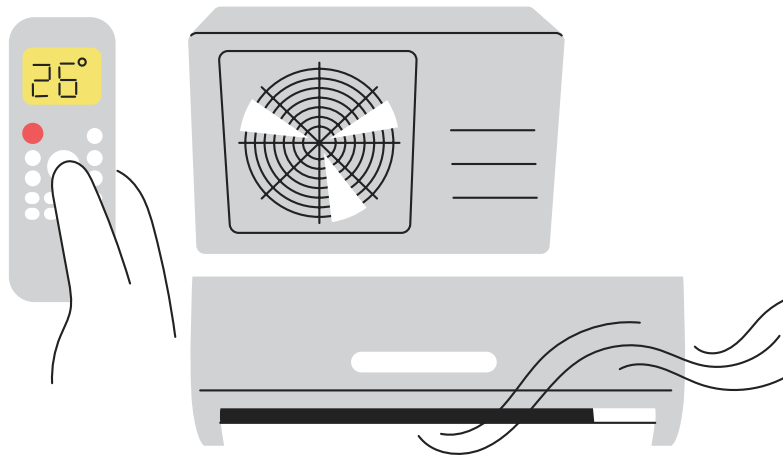
Как повесить кондиционер

Правила размещения кондиционеров, рекламных и информационных материалов зафиксированы в паспорте фасада. Все, что не упоминается в паспорте, по умолчанию запрещено.

В вашем доме блоки кондиционеров можно установить только на балконе или лоджии, причем, для каждой квартиры определено конкретное место монтажа.

У размещения на балконе или лоджии есть свои плюсы — кондиционер защищен от дождя и пыли, он не мешает соседям, его будет проще монтировать, чистить и обслуживать. Из минусов — шум, потеря площади балкона и необходимость открывать створку лоджии, когда кондиционер работает — без потока воздуха он перегреется.

Если сторона не солнечная, можно обойтись вентилятором или мобильным кондиционером. Они охладят помещение меньше, зато будут работать без фреона и риска заболеть. Эффективнее будет сочетать с плотными шторами блэкаут.



ДВОР

Трава и деревья

Не ходите по газонам ранней весной и поздней осенью: в это время почва сырая и мягкая, газон легко испортить. Не закрепляйте на деревьях веревки и гамаки, не вбивайте гвозди и не делайте надрезы — в кино зарубки на коре выглядят романтично, а в жизни могут погубить дерево.

Если вы хотите что-то изменить во дворе: вырубить деревья, пересадить или высадить новые — сначала обсудите это с УК.

Детские площадки

В Woods две детские площадки с безопасным покрытием, чтобы падать было не так больно. У каждой горки и песочницы есть ограничения по возрасту, росту и весу. Обращайте на них внимание — это безопасность ваших детей и сохранность площадки. Самим построить горку или повесить качели нельзя — никто не сможет гарантировать их безопасность.



Площадка для мусора

Не ленитесь выбрасывать пластик в отдельный контейнер, крупногабаритный мусор — на специальную площадку, а старую технику — утилизировать. И не выбрасывайте накопленный мусор в урны. Нарушителей легко вычислить по камерам.



Жечь листья, пух и любой другой мусор во дворе запрещено.



УК убирает двор и вывозит мусор ежедневно.



Собак во дворе нужно держать на руках или контролируемом поводке. Для выгула есть специально отведенная зона в парке. И не забывайте убирать за животными.



Помните, что ребенок любого возраста должен гулять под присмотром взрослых. Ни УК, ни охрана не несут за него ответственность.

ПАРК

Дома ЖК Woods расположены в парке с многолетними соснами. Он огорожен, попасть туда можно через калитки, которые открываются ключом для домофона.

В парке установлено круглосуточное видеонаблюдение. Когда темнеет, автоматически включается свет. Уборку в парке проводят каждый день. В сезон обрабатывают от клещей.

На парковом корте можно поиграть в баскетбол и мини-футбол или просто побегать. Неподалеку расположены площадка для воркаута и большая песочница для детей.

Если свет не горит, корт закрыт или что-то сломалось, в парке есть кнопка экстренного вызова охраны — она поможет.



В парке живут белки. Их можно подкармливать, но в меру — если видите, что белки не едят угощение, а прячут, остановитесь. Не давайте им сладкое, соленое и жареное. Орехи — лучше в скорлупе, арахис по чуть-чуть, **а миндаль — никогда, это для белок яд.**

Отлично подойдут пресные крекеры, сухофрукты, фрукты и овощи кусочками. А еще можно купить смесь для домашних грызунов.



На территории есть беседка для барбекю. Ключ от нее хранится у охраны.



Пить алкоголь в беседке, парке, да и на всей территории жилого комплекса запрещено.



СОСЕДСКИЙ ЦЕНТР

Точка сбора жителей Woods. Дворовый клуб, комьюнити-центр, общественно-культурное пространство — как вам больше нравится. Главное — это место, где можно познакомиться и провести время с соседями.

**Он работает в третьем корпусе ЖК Woods
каждый день с 9:00 до 21:00.**



У центра есть инстаграм. В личке на вопросы отвечает комьюнити-менеджер. А в шапке профиля есть ссылка на расписание занятий, лекций и мастер-классов. Записываться лучше заранее.



В соседском центре можно собраться соседями, провести праздник или поработать, как в коворкинге (wi-fi есть). Это бесплатно, только согласуйте заранее время с комьюнити-менеджером и прочитайте правила пребывания.

Если вы сами хотите проводить занятия или, скажем, открыть кофейню, обсудите коммерческую сторону вопроса и заключите договор. Арендная плата будет небольшая, а деньги пойдут на расходы и развитие соседского центра – он работает на самокупаемости.



ПРОГРАММА ПРИВИЛЕГИЙ

5%

Для владельцев квартир «Атомстройкомплекса» существует программа привилегий «АСК Бонус». Она дает скидки на мебель, технику, услуги химчистки, стоматолога и косметолога, доставку воды, товары для животных, монтаж сантехники, кондиционеров и многое другое. Список партнеров обновляется каждые три месяца.

10%

Также программа позволяет бесплатно получить готовый дизайн-проект или разработать новый с серьезной скидкой. Туда вы можете включить любые ремонтные работы, требующие согласования УК, и таким образом убить двух зайцев — и интерьер получить, и перепланировку, и все со скидкой.



Карту участника выдают с договором на квартиру. Ее нужно активировать на сайте askbonus.ru.

15%

20%

ДЛЯ ЗАМЕТОК

АЛФАВИТНЫЙ УКАЗАТЕЛЬ

Б

Балкон 15, 25, 36, 37, 45
Батареи 7, 21, 24, 25, 27, 31, 34, 35
Белки 49
Беседка для барбекю 5, 15, 49
Бойлер 27, 33,

В

Вентиляция 12, 26, 27, 31, 32, 35, 38
Видеонаблюдение 11, 13, 41, 48
Входная дверь 7, 13
Высота потолков 29, 33
Вытяжка на кухню 27, 31

Г

Гарантия 25, 34, 35, 37, 40, 42, 43
Гарантийный сервис 11, 43,
Гардины 29, 37,
Горячая вода 10, 22, 38

Д

Двор 41, 46, 47
Двор без машин 41
Детская площадка 5, 46

Домофон 7, 9, 13, 48,
Дымоудаление 14
GSM-модуль 41

З

Задолженность по ЖКХ 16
Запрет курения 12, 15
Засор 22, 23
Застройщик 10, 11, 34, 42, 43, 56
Затопление 23
Звонок 13
Зона выгула собак 5, 47

И

Интернет-кабель 19
Информационный стенд 10, 11, 19, 22, 24

К

Канальные вентиляторы 26
Карта 4, 5
Квитанции 10, 16, 17
Ключ 7, 9, 13, 15, 44, 48, 49
Коллекторная комната 16, 17, 25, 33
Колясочная 12

Кондиционер 45
Контакты 8, 9, 10, 16
Короткое замыкание 18, 21
Корт 48
Крыша 44
Кухня 14, 18, 27, 30, 31, 34
Кухонная плита 18, 21, 30, 31

Л

Ламинат 29, 38
Лифт 8, 12, 14, 15
Лоджия 15, 34, 36, 45

М

Межкомнатные двери 28, 38
МОП 12, 13
Мойка 30, 31
Мусор 5, 36, 47

Н

Налоговый вычет 7

О

Обои 28, 39, 40
Огнетушитель 15
Окна 7, 12, 25, 26, 29, 34, 35, 36, 37, 45

Опрессовки 22

Отключить электричество 15, 18, 21

Отопление 16, 17, 24, 25, 36, 38

Охрана 5, 8, 11, 41, 47, 48, 49

П

Парк 4, 7, 11, 13, 15, 47, 48, 48

Паркинг 4, 41

Перегородки 15, 28, 33, 38, 39

Перекрыть воду 16, 23, 33

Перекрыть отопление 25

Перепланировка 31, 36, 39, 45

Переустройство 38, 39

Плесень 26, 32

Плитка в ванной 33

Площадка для воркаута 5, 48

Подвал 22, 29, 44

Подоконник 34, 35

Подъезд 11, 12

Пожарная безопасность 11, 14, 15, 36, 41

Пожарные датчики 14, 40

Пожарный кран 15, 33

Пожарная охрана 8, 14, 15

Пожарный рукав 14, 33

Показания счетчиков 16, 17

Правила предоставления коммунальных услуг 16

Правила проживания 11, 36, 40

Право собственности 7, 9

Приквартирный холл 12, 16, 18

Провайдерский шкаф 19

Проветривание 26, 32,

Программа привилегий 54

Простенок 15, 36

Р

Ремонт 18, 19, 22, 26, 33, 34, 38, 39, 40, 43

Розетки 18, 19, 21, 32

С

Санузел 27, 32, 33, 38

Собаки 5, 12, 47

Соседский центр 5, 50, 51

Стены 12, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 36, 37, 38, 39, 42, 45

Счетчики 7, 16, 17, 18

Т

Тишина 40

Трубы водоснабжения 21, 22, 32, 38, 42

У

Уборка 11, 12, 26, 29, 34, 48

Усадка 33, 40

УК 5, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 47

Ф

Фасад 36, 45

Фильтры для воды 22

Щ

Щиток 18

Э

Электрические автоматы 15, 16, 18

Электрические кабели 18, 19, 21, 28, 38

Электрическая нагрузка 18

Застройщик

АО «Корпорация «Атомстройкомплекс»

ИНН 6672184222

КПП 668501001

Юридический адрес:

620075, г. Екатеринбург,

ул. Белинского, д. 39