



YARDO

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ДОМА
БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПРОЖИВАНИЮ В
КЛУБНОМ ПОСЕЛКЕ**

Наименование: КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК «ПАНОРАМА»

**Адрес местонахождения: Воронежская область, Рамонский район, Яменское сельское
поселение, д.Новоподклетное, ул.Гангутская**

Воронежская область, Рамонский район, с. Ямное

2023г.

Настоящая документация по эксплуатации дома блокированной застройки и проживанию в клубном поселке «Панорама» носит обязательный характер (кроме разделов 4 и 5) и является неотъемлемой частью Акта приема-передачи дома блокированной застройки к договору купли-продажи № _____ от _____. Настоящая документация также размещена на сайте застройщика <https://yardo-group.ru/>

Документация состоит из пяти разделов: Раздел 1. Инструкция по эксплуатации дома блокированной застройки. Раздел 2. Дизайн-регламент. Внешний вид фасадов зданий и ограждений земельных участков в клубном поселке «ПАНОРАМА». Раздел 3. Правила проживания в клубном поселке «ПАНОРАМА». Раздел 4. Информационное предложение вариантов реализации технических решений по отделке блокированного жилого дома. Раздел 5. Инструкция по заключению договоров и оплате коммунальных услуг.

Инструкция по эксплуатации дома блокированной застройки утверждена застройщиком и ее соблюдение обеспечивает безопасное и комфортное проживание в доме, а также предупреждению возникновения недостатков дома по причине неправильной эксплуатации.

Дизайн регламент утвержден застройщиком и предназначен для сохранения эстетики и единого концептуального внешнего вида клубного поселка. Дизайн регламент содержит правила к внешнему виду фасада дома и сведения о материалах и колеровочных решениях.

Правила проживания в клубном поселке утверждены Протоколом Общего собрания членов Потребительского кооператива жилищно-коммунального хозяйства «Панорама» №1 от «17» августа 2020г. Поскольку клубный поселок является единой обособленной территорией жилого комплекса на которой размещены как в индивидуальном владении блокированные жилые дома, так и необходимые для всех жильцов проезды, парк, вспомогательные сооружения, коммунальные системы и т.п., то Правила проживания предназначены для регулирования пользования всеми внешними системами поселка, а также установления правил проживания за границами своего участка на территории поселка.

Информационное предложение вариантов реализации технических решений по отделке блокированного жилого дома создано для разъяснения собственнику возможных вариантов реализации отделки дома и приусадебной территории. Не является обязательным требованием, носит рекомендательный характер. Собственник вправе реализовывать любые проекты в принадлежащей ему собственности, за исключением тех, что противоречат «Инструкции по эксплуатации», «Дизайн-регламенту» и «Правилам проживания в клубном поселке «Панорама».

В клубном поселке создано объединение собственников домом в форме Потребительского кооператива жилищно-коммунального хозяйства «Панорама». Целью создания кооператива является обеспечение единого органа управления поселка, в т.ч. для формирования общей воли жильцов, путем периодического созыва общего собрания и принятия решений.

В качестве управляющей организации выбрана «ООО «ЯРДО-УПРАВЛЕНИЕ» (ОГРН 123360003031), которая обеспечивает содержание территории в надлежащем состоянии, ведет работу с коммунальными и инженерными службами, а также оказывает услуги жильцам по претензионной работе с застройщиком по качеству домов и услуги по текущему содержанию домов блокированной застройки.

На территории поселка создано рабочее место ООО «ЯРДО-УПРАВЛЕНИЕ» для принятия заявок жильцов и решения возникающих вопросов. Контактный телефон дежурного: +7 909 211 0573

ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел 1. ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ДОМА БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

1. Информация о продавце
2. Общие положения
3. Сведения об основных конструкциях дома
4. Правила проведения строительно-ремонтных работ в доме и на участке
5. Окна и двери
 - 5.1. металлопластиковые, ПВХ и алюминиевые окна
 - 5.2. Входная дверь
6. Сведения об инженерных системах помещений
 - 6.1. Электрооборудование
 - 6.2. Вентиляция
 - 6.3. Отопление
 - 6.4. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование
 - 6.5. Сбор и вывоз мусора
7. Фасад здания
8. Санитарно-эпидемиологические требования
9. Требования пожарной безопасности
10. Гарантийное обслуживание
11. Обслуживающие компании

Раздел 2. ДИЗАЙН-РЕГЛАМЕНТ. ВНЕШНИЙ ВИД ФАСАДОВ ЗДАНИЙ И ОГРАЖДЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КЛУБНОМ ПОСЕЛКЕ «ПАНОРАМА»

1. Сфера действия дизайн-регламента
2. Основные термины и определения
3. Требования к внешнему виду и содержанию фасадов зданий и ограждений земельного участка
4. Окна
5. Устройство и оборудование входов
6. Балконы
7. Дополнительное оборудование фасадов
8. Знаки адресации
9. Требования к содержанию придомового земельного участка
10. Заключительные положения

Приложение N 1 к Дизайн-регламенту «Паспорт фасада здания»

Раздел 3. ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В КЛУБНОМ ПОСЕЛКЕ «ПАНОРАМА»

1. Основные понятия, используемые в правилах
2. Общие положения
3. Правила поведения на территории посёлка
4. Правила пожарной безопасности
5. Осуществление охраны поселка. Порядок прохода посетителей, проезда транспортных средств на территорию посёлка
6. Правила проезда транспортных средств по территории посёлка
7. Требования к содержанию и эксплуатации индивидуальных владений и объектов недвижимости, находящихся в собственности потребителей
8. Фиксирование (снятие) показаний счётчиков, оплата коммунальных услуг и за содержание поселка
9. Порядок посещения индивидуальных владений сотрудниками исполнителя и других представителей
10. Порядок осуществления строительных и ремонтных работ в индивидуальных владениях
11. Правила содержания животных

Раздел 4. ИНФОРМАЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ВАРИАНТОВ РЕАЛИЗАЦИИ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ ПО ОТДЕЛКЕ БЛОКИРОВАННОГО ЖИЛОГО ДОМА

Раздел 5. ИНСТРУКЦИЯ ПО ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРОВ И ОПЛАТЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Раздел 1. ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ДОМА БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОДАВЦЕ

Наименование продавца:	Общество с ограниченной ответственностью «ВИТ-СТРОЙ-Новоподклетное»
Адрес местонахождения:	г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом № 20, лит. А, помещение № 1Н
Адрес обособленного подразделения:	396005, Воронежская обл., Рамонский р-н, С. Ямное, Ермака, 14. т.8-800-444-44-36
Режим работы:	Понедельник- пятница с 9:00 до 18:00, суббота, воскресенье - выходные дни
Сведения о государственной регистрации:	ОГРН 1157847278841
Информация о постановке на учет в налоговом органе:	ИНН/КПП 7838041752/783801001
Информация о лицензируемой деятельности:	Деятельность не подлежит лицензированию.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая инструкция по эксплуатации объектов разработана в соответствии с действующим законодательством РФ.

Данное руководство содержит необходимые данные для собственников жилых помещений с целью их надлежащей эксплуатации.

Жилищные права и жилищные отношения регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации (Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ).

На основании требований части 4 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, Собственник жилых и нежилых помещений несет ответственность за их эксплуатацию и обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственниками помещений.

В соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации:

Переоборудование и перепланировка помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЯХ ДОМА

В составе наружной стены дома использован теплоизоляционный слой и газосиликатные блоки ГОСТ 21520-89 $\gamma=600\text{кг/м}^3$ толщиной 300мм.

Перекрытия выполнены монолитными толщиной 200 мм из бетона кл. В22,5, армированные арматурой класса А 500с.

Кровля жилых блок-секций – скатная с наружным водостоком по деревянным стропилам. Покрытие- гибкая черепица по деревянной обрешетке

Фундамент состоит из сборных бетонных блоков ФБС по ГОСТ 13579-78.

Пространственная устойчивость здания обеспечивается горизонтальным диском монолитного железобетонного перекрытия и несущими стенами.

В качестве заполнения проемов применены оконные блоки ПВХ (алюминиевые), светопрозрачное заполнение – двухкамерный стеклопакет.

Внутренняя чистовая отделка не предусмотрена.



Межкомнатные перегородки – газосиликатные блоки толщиной 100 мм.; потолки 1-го этажа – монолитные железобетонные без отделки, потолки 2-го этажа- выполнены черновой обрешеткой; полы - монолитные железобетонные без отделки с устройством стяжки пола; отопление – с установкой приборов отопления и трубных подводок к нему без установки приборов учета и коллектора на систему теплого пола; вентиляция естественного побуждения приточно-вытяжная— установка решеток на вентиляционных отверстиях не выполняется; система канализации – выполняется монтаж отвода в санузле и кухне первого этажа без трубных разводов, без выполнения стояка на второй этаж и трубных разводов, без установки сантехнического оборудования; сантехническое оборудование (ванны, смесители, умывальники, унитазы, мойки и т.п.) не устанавливается, заземление ванны не выполняется; горячее и холодное водоснабжение — выполняется ввод в дом и отвод от газового котла вентилем без выполнения трубных разводов, приборы учета расхода холодной воды, газа устанавливаются; система поквартирного отопления от природного газа устанавливается; электроснабжение — выполняется ввод в квартиру силового электрокабеля с установкой щитка и автоматами, приборы учета установлены в общем щите на улице в торце дома; разводка внутриквартирных электрических кабелей выполнена без установка электроарматуры, в том числе электрической плиты; установка оконных блоков выполнена; установка внутриквартирных дверных блоков не выполняется; установка входной двери выполнена, радификация — не выполняется.

Функцию отмостки с фронтальной стороны здания выполняет конструкция террасы. В случае устройства дополнительной отмостки Собственник выполняет работы за свой счет, так как участок

и элементы на нем могут быть частью проекта ландшафтного дизайна. Проект и устройство ландшафтного дизайна участка Продавцом не предусмотрены и выполняются Собственником самостоятельно. Терраса не является частью капитального строения, относится к временным сооружениям. Максимально допустимая статическая нагрузка на террасную доску не должна превышать 200 кг/м².

Плита балкона выполнена монолитом толщиной 200 мм из бетона кл. В22,5, армирована арматурой класса А 500с. По периметру балкона установлены ограждающие конструкции из металла (стекла). Работы по устройству основания, разуклонка, установка капельника, отделка пола балкона производится Собственником за свой счет.

4. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ В ДОМЕ И НА УЧАСТКЕ.

Реконструкцию, ремонт и обустройство существующих объектов недвижимости Индивидуального владения Собственник производит за свой счет.

Перед началом производства работ Собственник обязан уведомить ПК ЖКХ «Панорама» или УО, с обязательным указанием названия организации, ее юридического и фактического адреса, иных реквизитов. Назначить ответственного представителя строительной организации.

Ответственному представителю организации, привлекаемой к работам, необходимо пройти вводный инструктаж в ПК ЖКХ «Панорама» или УО о правилах проезда и стоянки легкового и грузового транспорта, складирования строительных материалов, прохода и нахождения на территории поселка рабочих, времени работы и ознакомиться со степенью ответственности за нарушения полученных инструкций. Организации и физические лица, привлеченные Собственником для производства работ, обязаны соблюдать требования и руководствоваться СП 12-135-2003 Безопасность труда в строительстве.



Не допускается складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора снаружи Индивидуального владения или в Местах общего пользования; вывоз строительного мусора может производиться ПК ЖКХ «Панорама» или УО по заявке.

Не допускается выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче имущества посёлка, либо создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания других Пользователей.

При проведении строительных и ремонтных работ Собственник обязан:

- Довести до рабочих требования нахождения на территории Поселка. Рабочие обязаны иметь при себе документы, удостоверяющие личность и предъявлять его охране при необходимости;
- Не допускать нахождения рабочих в Местах общего пользования (зона отдыха, территория у объектов инфраструктуры посёлка и т.д.);
- Для выполнения работ, связанных с вмешательством в электрические и газовые сети и оборудование привлекать лицензированные организации.

При производстве ремонтных работ в Индивидуальных владениях не допускается изменение несущих конструкций.

При проведении ремонтных работ в Индивидуальных владениях не допускается:

- Нарушений требований Дизайн-регламента внешнего вида фасадов зданий и ограждений земельных участков в Клубном поселке «Панорама»
- Наращивание по высоте разделительных стенок между кровлями;
- Перепланировка и переоборудование, которые приводят к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, повреждению или порче противопожарных и иных устройств, совершение иных действий, затрудняющих доступ к инженерным коммуникациям и отключающим (запирающим) устройствам.

Пользователь не имеет права осуществлять со своим личным имуществом действия, которые могут причинить ущерб другим Собственникам.

В случае невыполнения Собственником вышеизложенного порядка, Собственник несет всю ответственность, предусмотренную действующим законодательством, связанную с проведением работ по благоустройству Индивидуального владения без получения необходимых согласований.

При производстве работ с нарушениями Правил гарантийные обязательства по Индивидуальному владению могут быть сняты Продавцом. При этом Исполнитель вправе приостановить проводимые Собственником работы и потребовать выполнить восстановительные работы, либо дать разрешение на продолжение переоборудования жилья после соблюдения собственником Правил и норм строительного и технологического проектирования.

5. ОКНА И ДВЕРИ

5.1. Металлопластиковые ПВХ и алюминиевые окна.

В Вашем доме установлены металлопластиковые ПВХ (алюминиевые) окна с двухкамерным стеклопакетом.

Профилактическое обслуживание окон необходимо производить регулярно. Продавец не несет ответственности за повреждения, вызванные неправильной эксплуатацией, а именно:

- Последствия сильного нажима или соударения створки и откоса окна, раскрытия створок до максимального положения;
- Вставленные между рамой и створкой посторонние предметы, которые привели к повреждениям целостности профиля или петель створки;
- Оставление на длительный период окна в распахнутом положении (без специальной подпорки), что привело к провису петель, и, как следствие, разрегулировке оконного блока.

Оконные и балконные блоки выполнены из металлопластиковых (алюминиевых) 5-камерных профилей с 2-камерным стеклопакетом с энергосберегающим стеклом. Оконные блоки из ПВХ-профилей (алюминиевых) оборудованы поворотно-откидным устройством с функцией щелевого проветривания, которое управляется единой ручкой. При открывании и закрывании створки ручку следует поворачивать только при закрытой створке, придерживаемой рукой. Когда окно открыто, изменять положение ручки, запрещается.

1) Чтобы открыть (распахнуть) створку окна, ручку поворачивают на 90 градусов в горизонтальное положение (положение «Открыто» на Рис. 1). При повороте ручки закрытую створку слегка прижимают к раме другой рукой (чуть выше ручки). Затем, потянув за ручку, створку распахивают (сплошной режим - поворотное открывание).

2) Для перевода створки из закрытого положение в откидное, поворот створки относительно нижней горизонтальной оси, (положение «Откинута» на Рис.2) ручку поворачивают вертикально на 180 градусов вверх, затем, потянув за ручку, поворачивают створку относительно нижней горизонтальной оси на заданный изготовителем угол (не более 10 градусов) (откидной режим).



Рис. 1

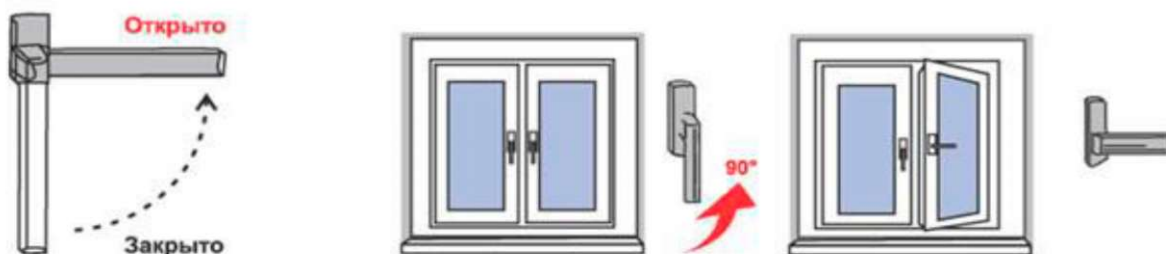


Рис. 2

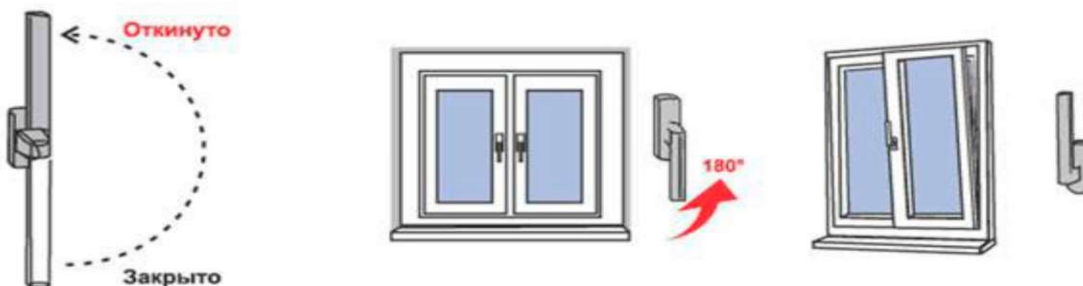


Рис. 3

Для запираения створки из открытого или откидного положения ее сначала закрывают и, придерживая створку рукой, поворачивают ручку вертикально вниз (положение «Закрото» на Рис. 2)

3) Для перевода створки в положение «Проветривание» ручку поворачивают из положения «Откинута» в положение «Проветривание» на 45 градусов (см. Рис. 3).

4) При этом створка окна (после небольшого поворота относительно нижней горизонтальной оси) фиксируется, будучи неплотно прижатой к раме окна вверху. Зазор между рамой окна и створкой (в верхней части) в данном режиме может составлять от 5 до 10 мм и регулируется небольшим поворотом ручки (щелевой режим).

5) Для того, чтобы закрыть окно, из режима «Проветривание» створку окна необходимо сначала прижать рукой к раме окна, затем повернуть ручку в положение «Закрото».

Осторожное обращение с запорными механизмами предотвращает возможную деформацию рамы, и как следствие, повреждения стекла и рамы.

Закрывают, поворачивая ручку медленным, плавным движением. Сильный рывок уменьшает срок службы изделия.



Правила эксплуатации.

В процессе эксплуатации дома собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить следующие работы по техническому обслуживанию окон:

- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- Очищать механизмы окон от пыли и грязи. При этом необходимо использовать только чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей;
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами);
- Смазывать все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной фурнитуры маслом, не содержащим кислот или смол;

- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон (не менее двух раз в год);
- Очищать окна и подоконники с помощью мягкой ткани, обычного мыльного раствора или специальных моющих средств для пластиков, не содержащих растворителей, ацетона, абразивных веществ, кислот. Для очистки окон нельзя применять царапающие мочалки, чистящие средства, содержащие абразивную крошку, кислоту, щелочь, растворитель или ацетон, стиральный порошок. Для предотвращения образования статического электричества, притягивающего пыль, поверхности обрабатывают раствором антистатика;
- С целью поддержания в помещениях допустимой влажности и нормативного воздухообмена, необходимо периодически осуществлять проветривание помещений с помощью открывания оконных створок (разрешено использовать при температуре наружного воздуха выше «нуля» следующие режимы открывания: сплошной, откидной или щелевой, а при температуре наружного воздуха ниже «нуля» разрешен для постоянного использования только режим щелевого открывания и для кратковременного - режим сплошного открывания);
- В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и периодически, не реже двух раз в год, очищать их от грязи.
- Не допускается касание штор подоконников, чтобы не препятствовать конвекции горячего воздуха от отопительного прибора для обогрева окон, чтобы не было конденсации влаги на окне;
- Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру оконных и дверных балконных блоков песка, мела, строительного раствора;
- Не допускается чистить пластиковые окна острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;
- Не допускается самостоятельно проводить ремонт оконных и дверных блоков до истечения их гарантийных сроков;
- Не допускается попадания посторонних предметов между рамой и створкой окон, балконных дверей, а также в подвижные узлы;
- Не допускается вешать на створки окон, балконных дверей одежду или другие посторонние предметы;
- Не допускается вешать на створки окон рулонные шторы.

5.2. Входная дверь.

В Вашем доме установлена стеклянная 2-камерная дверь с утепленным алюминиевым профилем.

Профилактическое обслуживание двери необходимо производить регулярно. Продавец не несет ответственности за повреждения, вызванные неправильной эксплуатацией, а именно:

- Последствия сильного нажима или соударения полотна и откоса двери, раскрытия полотна до максимального положения;
- Вставленные между полотном и коробкой посторонние предметы, которые привели к повреждениям целостности профиля или петель полотна двери;
- Оставленное на длительный период полотно двери в распахнутом положении (без специальной подпорки), что привело к провису петель, и, как следствие, разрегулировке петель полотна двери.

Правила эксплуатации:

В процессе эксплуатации дома собственник должен в обязательном порядке не реже двух раз в год (весной и осенью) производить работы по техническому обслуживанию входной двери:

- Фурнитуру двери (замки, петли) необходимо раз в год смазывать машинным маслом;
- Удаление пыли, пятен с поверхности дверей нужно производить только ветошью (мягкой тканью), смоченной в мыльной воде;

- Избегать грубого механического воздействия на дверь, т.к. могут появиться потертости, и, как следствие, ухудшение внешнего вида изделия;
- Не допускать попадания на дверь кислот и щелочей;
- Осуществлять проверку надежности крепления деталей фурнитуры. При необходимости подтянуть крепежные шурупы;
- Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных и изношенных деталей (регулировка фурнитуры, особенно в области нижних петель и ножиц, а также замена деталей и снятие навеса створки должна проводиться специалистами);
- Очищать от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители (не менее двух раз в год);
- Не допускается попадание в механизмы и фурнитуру дверных блоков песка, мела, строительного раствора;
- Не допускается чистить двери острыми и царапающими инструментами, повреждающими гладкие поверхности;
- Не допускается самостоятельно проводить ремонт дверных блоков до истечения их гарантийных сроков;
- Не допускается попадания посторонних предметов между полотном и коробкой, а также в подвижные узлы;
- Не допускается вешать на полотна дверей одежду или другие посторонние предметы;
- Не допускается вешать на полотна дверей рулонные шторы.

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМАХ ПОМЕЩЕНИЙ.

6.1. Электрооборудование.

В Вашем доме произведен монтаж электрической проводки в стенах.

Монтаж, демонтаж, вскрытие и ремонт проводки может выполняться нанятым квалифицированным электротехническим персоналом, а пломбирование счетчика, должно выполняться только уполномоченным представителем поставщика электроэнергии.



Правила эксплуатации:

- В процессе эксплуатации необходимо периодически проверять надежность контактов проводов групповой сети в местах крепления их винтами к выводам автоматов. При наличии признаков подгорания и разрушения пластмассового корпуса автоматов, последние должны заменяться новыми. Необходимо периодически проверять состояние шин заземления;
- Проектом предусмотрено пользование современными бытовыми электрическими приборами и оборудованием;
- Запрещается одновременно подключать к электросети потребителей с суммарной мощностью выше мощности, выделенной на помещения;
- Запрещается включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц;
- Не допускается устраивать штрабы (канавки в стенах для прокладки коммуникаций) и долбить отверстия в стенах на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Наличие в стенах и перегородках электропроводки может быть определено специальными индикаторами, либо по расположению розеток или выключателей;
- Выполнять стационарный электромонтаж неспециалисту запрещается;
- Не допускается использование электроплит для обогрева помещений;
- Не допускается осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, устанавливать люстры при включенном электропитании в сети.

Гарантийная замена счетчика не производится в случаях:

- Наличия механических повреждений, сколов и следов ударов на его корпусе;
- Отсутствия паспорта на электросчетчик;
- Наличия изменений в электрической схеме.

При выявлении вышеперечисленных факторов в гарантийный срок все работы по ремонту или замене электросчетчика производятся за счет собственника помещения.

6.2. Вентиляция

В жилом доме предусмотрена вентиляция с естественным побуждением. Помещения обеспечиваются естественной вентиляцией через вентиляционные каналы (вытяжные отверстия каналов), расположенные в кухнях-гостиных и санузлах. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока наружного воздуха через регулируемые оконные створки.

Не допускается клеить вытяжные вентиляционные отверстия или закрывать их предметами домашнего обихода.

Для нормальной работы системы вентиляции дома и поддержания в помещениях допустимой влажности необходим постоянный приток свежего воздуха с улицы, периодически следует осуществлять проветривание помещений, который обеспечивается с помощью открывания регулируемых оконных створок. Таким образом, обеспечивается кратность воздухообмена в помещениях во всем его объеме.

Без притока свежего воздуха работа системы вентиляции нарушается, влажный воздух не удаляется из помещений, тем самым нарушается микроклимат в помещениях, а в ряде случаев происходит опрокидывание воздушного потока в одном из вентиляционных каналов. В большинстве случаев, при нарушениях правил нормальной эксплуатации (несистематическое проветривание, несоблюдение температурно-влажностного режима) на конструкциях наружных стен внутри помещений происходит образование плесени. Нормальный температурно-влажностный режим поддерживается собственником самостоятельно. Несоблюдение температурно-влажностного режима является грубым нарушением правил эксплуатации помещений.

Пластиковые окна, установленные в квартире, отличаются высокой герметичностью и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. (Нормируемая воздухопроницаемость окон и

балконных дверей в пластиковых переплетах - не более 5 кг/(м²*ч) согласно табл. 9 СП 50.13330.2012 (акт. ред. СНиП 23-02-2003) «Тепловая защита зданий». Благодаря своей высокой герметичности пластиковые окна защищают жилое помещение от уличного шума, сберегают энергию, необходимую для отопления. С другой стороны, плотно закрытые пластиковые окна препятствуют «естественным» сквознякам, что сильно затрудняет отвод излишней влажности из помещения и может приводить к выпадению конденсата в самых холодных местах: на стеклопакетах (окно «запотеваает и плачет»), на поверхности наружных стен (стены «мокнут») вследствие повышенной влажности в помещении. Длительное образование конденсата на конструкциях приводит к образованию плесени, поэтому необходимо периодически проветривать помещения, тем самым, удаляя излишнюю влажность.

Чтобы исключить конденсацию влаги на ограждающих конструкциях необходимо осуществлять проветривание помещений:

Утром, днем, вечером по 5-10 минут при широко открытом окне и при открытой створке лоджии;

Непрерывно в течение дня, при установке створки окна в режим «щелевого» проветривания»;

Непрерывно - при приготовлении пищи, стирке, ремонте;

Длительно - после купания, влажной уборки, ремонта.

Несоблюдение температурно-влажностного режима является грубым нарушением правил эксплуатации помещений. При выявлении данных нарушений гарантийные обязательства с Продавца снимаются.

6.3. Отопление

В Вашем доме установлен высокопроизводительный настенный газовый котел. Произведена подготовка и прокладка труб в стяжке для монтажа и подключения системы теплых полов на первом этаже. Произведен монтаж алюминиевых радиаторов, согласно проектному решению. Выполнена ниша для возможности монтажа и подключения внутривольного конвектора.

Котел предназначен для нагрева воды не выше температуры кипения при атмосферном давлении. Он подключается к системе отопления и к системе приготовления горячей воды в соответствии с его характеристиками и мощностью. Котел должен устанавливаться квалифицированным специалистом.



Собственник обязан:

Включать отопление дома не позже 15 октября и выключать не ранее 15 апреля отопительного сезона. В осенне-зимний, зимне-весенний периоды собственник обязан поддерживать температура внутри помещений 18-24 градусов тепла, согласно СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». Правила эксплуатации.

- С началом отопительного сезона возможен неравномерный прогрев радиаторов, это может означать внутреннее завоздушивание. В этом случае необходимо произвести работы по стравливаю воздуха из системы;

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3-4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли;

- Не следует закрывать конвектора вещами, снимать экраны с конвекторов, что препятствует нормальной конвекции теплого воздуха в помещениях и прогреву ограждающих конструкций;

- Не допускается оказывать значительные нагрузки на приборы отопления;

- Раз в год производить чистку котла и вентиляционных каналов.

6.4. Водоснабжение, канализация, сантехническое оборудование

В Вашем доме выполнена система водоснабжения, канализации путем прокладки труб в стяжке пола. Сантехническое оборудование (унитазы, раковины, ванны, душевые, смесители и пр.) устанавливаются Собственником за свой счет.

Правила эксплуатации.

Собственник обязан:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины моек на кухне, умывальники и ванны. Ванны эксплуатировать в соответствии с инструкцией производителя;

- Не допускать поломок установленных санитарных приборов и арматуры;

- Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и механических нагрузок;

- Оберегать пластмассовые трубы от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин;

- При обнаружении неисправностей немедленно принимать возможные меры к их устранению.

- Не допускается красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

- Не допускается выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

- Не допускается бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические, деревянные и прочие твердые предметы;

- Не допускается непроизводительный расход водопроводной воды, ее постоянный проток, утечки через водоразборную арматуру;

- Не допускается чистить поверхности пластмассовых труб, используя металлические щетки;

- Не допускается использовать санитарные приборы в случае засора в канализационной сети;

- Запрещается перекрывать доступ к ревизиям канализационных стояков, предназначенных для прочистки;

- Запрещается переоборудовать узлы учета счетчиками другого диаметра.

По истечении гарантийного срока эксплуатации, ответственность за оборудование полностью лежит на собственнике, который обязан следить за его работоспособностью и производить профилактическое и (при необходимости) сервисное обслуживание, не реже 2-х раз в год, что необходимо для предотвращения аварийных ситуаций.

Трасса трубопровода до общего колодца является собственностью покупателя. В случае засора, повреждения или выхода из строя систем трубопровода собственнику необходимо в кратчайший срок устранить неисправность за свой счет.

6.5. Сбор и вывоз мусора.

Бытовые отходы следует выносить и складировать в контейнеры, размещенные на соответствующей площадке. Вывоз мусора осуществляется по графику.

7. ФАСАД ЗДАНИЯ.

В Вашем доме выполнен декоративный штукатурный фасад типа «короед».

При выполнении работ используется декоративная силиконовая штукатурка фирмы weber, отличающаяся от большинства штукатурок повышенной стойкостью к ультрафиолетовому излучению, высокой паропроницаемостью, устойчивостью к воздействию щелочей и выхлопных газов. Также штукатурка фирмы weber обладает грязеотталкивающими и гидрофобными свойствами. Оптимальный период мытья фасада- один раз в сезон.

Правила эксплуатации.

Собственник обязан:

- Производить мытье фасада раз в сезон;
- Следить за чистотой и не допускать загрязнения фасада здания;
- Производить мытье фасада с помощью чистой воды, либо произвести деликатную очистку при помощи нейтральных и слабокислых моющих средств;
- Запрещается использование при очистке фасада инструментов из жесткого материала;
- Избегать грубого механического воздействия на фасад здания;
- Не допускать попадания на фасад кислот и щелочей.



Следует помнить, что сильные загрязнения фасада невозможно отмыть без повреждения материала.

В случае механического повреждения фасада здания Собственником или третьими лицами (царапины, сколы и т.п.) Продавец гарантийных обязательств не несет.

Намокание, следы заливки с внешней стороны декоративного слоя фасада здания, незначительное отличие или изменение цвета фасада не является дефектом, гарантийному обслуживанию не подлежит.

8. САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

Владельцы домов должны обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических правил:

- Содержать в чистоте и порядке жилые помещения, балконы;
- Содержать в чистоте и порядке придомовой участок;
- Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;
- Производить чистку одежды, ковров и т.п. в отведенных местах;
- Своевременно производить текущий ремонт помещений, облагораживание участка.

Общие правила:

• Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается при условии слышимости, не нарушающей покоя жильцов дома;

• Содержание собак и кошек, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городе. Содержание на балконах (лоджиях, террасах, верандах) животных, птиц и пчел запрещается;

• Граждане обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.

• Не допускается размещать на балконах тяжелые предметы, а также загромождать их предметами домашнего обихода;

• Не допускается хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух;

• Не допускается курение в местах общего пользования;

• Не допускается в первый год эксплуатации располагать мебель вплотную к торцевым наружным стенам (это необходимо для обеспечения достаточного обогрева наружных торцевых стен и предотвращения появления сырости и плесени на поверхностях наружных стен);

• Не допускается на придомовой территории производить мойку автомашин и иных транспортных средств, сливать бензин и масла, регулировать сигналы, тормоза и двигатели;

• Не допускается самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов;

• Не допускается изменение наружного цвета пластиковых окон, установленного в проекте дома во время строительства, при их замене ремонте и замене;

• Не допускается крепление к стенам здания различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей, флажштоков и других устройств, установка кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения;

• Не допускается выполнение работ или совершение других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающие нормальные условия проживания граждан в соседних домах.

Действия и ответственность за нарушение тишины и покоя в ночное время. К таким действиям относятся нарушения, попадающие под определение административных правонарушений, а именно:

• Использование телевизоров, радиоприемников, магнитофонов и других звуковоспроизводящих устройств, в том числе установленных на транспортных средствах и временных объектах;

- Крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах;
- Использование пиротехнических средств (петард, ракетниц и других);
- Производство ремонтных, разгрузочно-погрузочных работ/строительных работ;
- Совершение иных действий, влияющих на комфортное проживание собственников соседних домов.

Отдельные вопросы охраны тишины и покоя граждан в ночное время на территории Воронежской области регулирует Закон Воронежской области от 27.10.2014 г. N 124-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан в ночное время на территории Воронежской области». Административная ответственность за нарушение тишины и покоя граждан в ночное время определяется Законом Воронежской области от 31.12.2003 г. N 74-ОЗ «Об административных правонарушениях на территории Воронежской области».

9. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

В случае пожара или появления дыма необходимо:

- Немедленно сообщить в пожарную охрану;
- До прибытия пожарных принять меры по эвакуации людей;
- Сообщить о пожаре соседям;
- Приступить к тушению пожара имеющимися средствами пожаротушения.

Меры профилактики пожаробезопасности.

Необходимо следить за исправностью электропроводки, электрических приборов и аппаратуры, а также за целостностью и исправностью розеток, вилок и электрошнуров. Запрещается эксплуатировать электропроводку с нарушенной изоляцией.

Запрещается завязывать провода в узлы, соединять их скрутками, заклеивать обоями и закрывать элементами сгораемой отделки.

Запрещается одновременно включать в электросеть несколько потребителей тока (ламп, утюгов, электрочайников и т.п.), особенно в одну и ту же розетку с помощью тройников, возможна перегрузка электропроводки и замыкание. Запрещается соприкосновение электропроводов с телефонными и радиотрансляционными проводами, радио и телеантеннами. Удлинитель предназначен для кратковременного подключения бытовой техники и приборов, после использования их следует отключать от розетки. Необходимо запрещать детям трогать руками или острыми предметами открытую электропроводку, розетки, удлинители, электрошнуры, а также включать электроприборы и электротехнику в отсутствие взрослых. Электрические розетки целесообразно оборудовать заглушками. Нагревательные приборы до включения должны быть установлены на негорючих подставках.

Запрещается накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами. Запрещается использовать самодельные электронагревательные приборы. Запрещается оставлять включенные нагревательные приборы без присмотра, особенно высокотемпературные: электрочайники, кипятильники, паяльники, электроплитки и т.п.

Ставьте бытовые приборы таким образом, чтобы был обеспечен доступ воздуха со всех сторон.

Несколько раз в год пылесосьте заднюю стенку холодильника.

Нельзя оставлять работающий телевизор без присмотра. Уходя из дома, не оставляйте телевизор и иные бытовые приборы в «режиме ожидания», т.к. этот режим не является пожаробезопасным, нужно полностью отключить их из розетки.

Признаки неисправности электропроводки:

- Горячие электрические вилки и розетки;
- Сильный нагрев электропровода во время работы электротехники и приборов;
- Звук потрескивания в розетках;
- Искрение;

- Запах горячей резины или пластмассы;
- Следы копоти на вилках и розетках;
- Потемнение изоляции электропроводов;
- Уменьшение освещения в комнате при включении того или иного электроприбора.

10. ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Гарантийное обслуживание подразумевает бесплатное устранение дефектов, возникших по вине Продавца в течение гарантийного срока, при условии соблюдения Собственником правил эксплуатации.

Гарантийные сроки:

- Декоративный слой фасада здания 12 мес.;
- Регулировка ПВХ (алюминиевых) окон и дверей 6 мес.;
- Фурнитура ПВХ (алюминиевых) окон и дверей 6 мес.;
- Уплотнители ПВХ (алюминиевых) окон и дверей 6 мес.;
- ПВХ (алюминиевые) окна конструктив 12 мес.;
- ПВХ (алюминиевые) двери конструктив 12 мес.;
- Входная дверь конструктив 12 мес.;
- Уплотнители входной двери 6 мес.;
- Фурнитура входной двери 6 мес.;
- Замок входной двери 6 мес.;
- Радиаторы отопления биметаллические 24 мес.;
- Терморегуляторы или запорные вентили на радиаторы 12 мес.;
- Газовый настенный котел 12 мес.;
- Узлы и компоненты газового настенного котла 6 мес.;
- Счетчики воды 12 мес.;
- Элементы конструкций из ДПК 6 мес. (допускается незначительное изменение цвета).

Недостатки, по которым Застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту и обслуживанию:

• Гарантия не распространяется на конструкции, изделия, отделочные покрытия, сантехническое, электротехническое оборудование в случае, если они повреждены в результате несоблюдения требований настоящей инструкции, а также от действий третьих лиц или вследствие возникновения обстоятельств непреодолимой силы (стихия, пожар, наводнение и т.д.);

• Дефекты, возникшие в результате умышленных или ошибочных действий;

• Повреждения или дефекты, которые возникли в ходе нормального износа помещения или его частей;

• Собственником помещения нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации помещения;

• Повреждения или дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом помещения, проведенным собственником или привлеченными им третьими лицами;

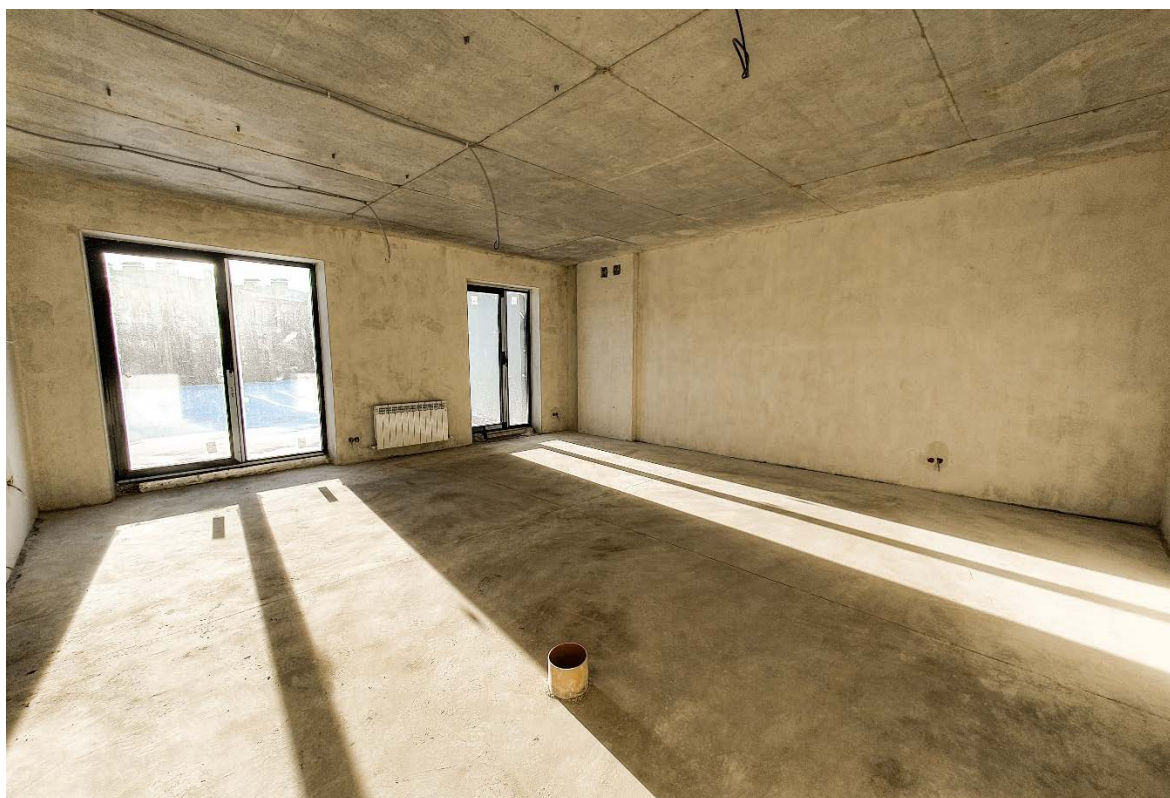
• Выявленные дефекты/недостатки в материалах, приобретенных собственником помещения (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);

• Повреждения или преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного обращения с оборудованием, выполнением сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока собственником или третьими лицами;

• Собственником не проводились (проводились некачественно) сервисные работы необходимые для нормального функционирования оборудования;

- Собственником не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание помещений;
- Недостатки/дефекты возникли вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (заклеивание вентиляционной решетки, не проводилось периодическое проветривание помещений, нарушение температурно-влажностного режима и т. п.);
- Собственником или привлеченными им третьим лицами выполнена самовольная перепланировка или переустройство помещений;
- Элементы дизайна, покрытие террасы из природного материала (в т.ч. дерева) гарантийному обслуживанию не подлежат;
- Намокание, следы заливки с внешней стороны декоративного слоя фасада здания не является дефектом, гарантийному обслуживанию не подлежит;
- Необоснованное завышение требований к качеству;
- Усадочные трещины.

Усадочные трещины (волосьяные) в бетонных конструкциях зданий могут образовываться при усадке здания и появляются не зависимо от нагрузки на конструкцию. Данный вид трещин также может быть образован при неравномерной просадке грунта и здания, перепаде температуры воздуха, при заселении, испытывая статистические и динамические нагрузки (ДБН В.2.6-98:2009 «Бетонные и железобетонные конструкции»). Усадочные трещины на несущие строительные конструкции и перегородки, слои ограждающих конструкций, которые определяют их теплотехнические характеристики, влияния не оказывают. Усадка нового объекта при различных условиях происходит от 2 до 6 лет. Данный вид трещин неизбежен в новых домах. Застройщик не может нести ответственность за порядок и частоту образования усадочных трещин. Собственник, приобретая помещения в новом доме, берет на себя ответственность за эксплуатационное обслуживание помещений и поддержания их в надлежащем виде (в том числе косметический ремонт при образовании усадочных трещин).



11. ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ КОМПАНИИ.

Телефоны аварийной службы, паспортной службы, службы эксплуатации размещаются на информационных стендах.

Потребительский кооператив Жилищно-коммунального хозяйства «Панорама»
Адрес места нахождения: 396005, Воронежская обл, Рамонский р-н, с. Ямное, ул. Ермака, д. 17, помещение 14.
Контактный телефон: +7(930)402-89-10
Режим работы: ПН-ПТ с 9-00 до 17-00.

Предоставление коммунальных услуг обеспечивают следующие организации:

1. Электроснабжение

Энергосетевая компания ООО «ДЭК»

Адрес места нахождения: 396005, Воронежская обл, Рамонский р-н, с. Ямное, ул. Дружбы, д. 1А.
Контактный телефон: 201-01-17

2. Водоснабжение

ООО «ЯМЕНСКАЯ КОММУНАЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»

Адрес места нахождения: 396005, Воронежская область, Рамонский р-н, с. Ямное, ул. Ленина, д. 39
Контактный телефон: +7(920)455-56-52, +7(47340)4-96-43.

3. Водоотведение

ООО «ВОДОСНАБЖЕНИЕ»

Адрес места нахождения: 396005, Воронежская область, Рамонский р-н, с. Ямное, ул. Ермака, д. 14
Контактный телефон: +7(950)766-35-74, +7(950)766-34-68

4. Газоснабжение

Газпром Газораспределение

Адрес местонахождения: Рамонский р-н, Рамонь, ул. Космонавтов, 90.
Контактный телефон: +7(47340)2-22-82

Газпром Межрегионгаз

Адрес местонахождения: Рамонский р-н, Рамонь, ул. Мосина, 6Д
Контактный телефон: +7(47340)2-18-82, 2-18-56

Яменский Газовый участок:

Адрес местонахождения: Рамонский р-н, с. Ямное, ул. Дружбы, 53
Тел: +7(47340)4-96-14

Администрация Яменского сельского поселения

Адрес местонахождения: с.Ямное, ул. Советская 2Д
Тел: +7(47340)4-96-47, 4-96-61

Участковый пункт полиции №4510

Адрес местонахождения: с.Ямное, ул.Ленина 39.

Участковый: капитан полиции Бородин Денис Михайлович
Тел: +7(999)435-38-35

Яменская амбулатория

Адрес местонахождения: с.Ямное, ул. Советская, 2Г
Тел: +7(47340) 4-96-17

Пожарная часть №91

Адрес местонахождения: с.Ямное, ул. Атамана Ефремова 21
Тел: +7 (47340) 4-98-23, 4-99-71

Раздел 2. ДИЗАЙН-РЕГЛАМЕНТ. ВНЕШНИЙ ВИД ФАСАДОВ ЗДАНИЙ И ОГРАЖДЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КЛУБНОМ ПОСЕЛКЕ «ПАНОРАМА»

1. СФЕРА ДЕЙСТВИЯ ДИЗАЙН-РЕГЛАМЕНТА

1.1. Дизайн-регламент "Внешний вид фасадов зданий и ограждений земельных участков в клубном поселке Панорама" (далее - Дизайн-регламент) устанавливает единые и обязательные для исполнения требования по содержанию фасадов зданий и ограждений, определяет типы и виды информационных конструкций, иных элементов, допустимых и не допустимых к размещению на фасадах зданий, требования к внешнему виду и установке (размещению) указанных элементов на фасадах зданий, в целях обеспечения комплексного решения и целостного архитектурно-эстетического облика клубного поселка «Панорама».

1.2. Требования настоящего Дизайн-регламента являются обязательными для исполнения всеми юридическими, физическими, должностными лицами, индивидуальными предпринимателями, действующими на территории клубного поселка «Панорама».

1.3. Клубный поселок «Панорама» расположен по адресу: Воронежская обл., Яменское сельское поселение, д.Новоподклетное, ул.Гангутская. Границы установлены в документации по планировке территории КП «Панорама».



2. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Акцент - способ выделения элементов композиции через размер, форму, цвет.

Архитектурно-пространственное окружение - совокупность зданий, сооружений и других элементов клубного поселка, окружающая рассматриваемую территорию или объект и формирующая восприятие территории или объекта как части клубного поселка.

Архитектурное решение - авторский замысел архитектурного объекта, его внешнего и внутреннего облика, пространственной, планировочной и функциональной организации, зафиксированный в архитектурной части документации для строительства и реализованный в построенном архитектурном объекте.

Баланс открытых и закрытых пространств - визуальное композиционное равновесие фасада, его частей, колористического решения.

Брандмауэр - огнестойкая, преимущественно глухая капитальная стена бокового или дворового фасада, проходящая через все элементы фасада, разъединяющая помещения одного здания или смежных зданий и дворов с целью воспрепятствовать распространению пожара. Характеризуется отсутствием окон и высотой, превосходящей высоту соседних построек.

Визуальное восприятие - обнаружение и выделение человеком особенностей фасада и окружающей градостроительной среды, сложившейся планировочной структуры территории (как целого, так и отдельных частей), формирование образа объекта с учетом условий восприятия.

Визуальная доступность - оптимальная зона видения, поле зрения человека в вертикальной плоскости, ограниченное оптимальными углами восприятия: 30° вверх и 40° вниз от усредненной линии зрения, ширина угла - 120°.

Визуальная информация - содержание, смыслы и образы, воспринимаемые человеком зрительно. Визуальная информация имеет специфическое образное содержание, передаваемое через форму, расположение и соотношение предметов, характер начертания графических знаков и символов, форму шрифта, характеристики цвета, освещенности.

Карниз - горизонтальный выступающий элемент фасада, верхняя выступающая часть стены, завершающая здание, строение, сооружение или этаж.

Композиция - основа построения произведения искусства, система построения, расположения основных элементов и частей в определенной последовательности, когда все части связаны не только функционально, но и с идеей, замыслом автора. Изобразительные средства, используемые при построении композиции: линия, плоскость, цвет, объем, пространство. Средства гармонизации композиции: пропорции, симметрия, ритм, масштабность, контраст, нюанс.

Композиционная целостность - архитектурный замысел, построение и пространственное решение объекта, а также соотношение отдельных его частей, образующих единое целое. Композиционная целостность характеризуется тем, что ни один из элементов композиции не может быть заменен или изменен без ущерба для целого.

Лаконичность - качество композиции, при котором изображение содержит только элементы, которые необходимы для сообщения наблюдателю существенной информации. Необходимый зрительный акцент на основных композиционных элементах достигается более успешно путем исключения лишних, отвлекающих деталей.

Лицевой фасад здания, сооружения (см. Фасад) - фасад здания, находящийся на линии застройки либо визуально связанный с открытыми городскими пространствами.

Масштабность (сомасштабность) - отношение размеров объекта: архитектурного сооружения, скульптуры, элементов благоустройства или их частей - к росту человека.

Объемно-пространственное решение здания - внешняя форма объема здания.

Панорама - вид городского и природного ландшафта, открывающийся с площадок и путей обзора.

Парапет - невысокая сплошная стенка, проходящая по боковому и внутреннему краю крыши блок секции.

Пилоны – выступающие от фасадной стены колонны в продолжение крайних стен блок-секции.

Перспектива - совокупность объектов городской среды, основная линия размещения которых параллельна или совпадает с линией визуального наблюдения.

Симметрия - соразмерное, пропорциональное расположение частей чего-либо по отношению к центру, середине.

Среда в градостроительстве - совокупность неразрывно связанных элементов: природный и городской ландшафт, планировочная структура, застройка, озеленение и благоустройство.

Соразмерность и пропорциональность - определенная взаимосвязь и соотношение между объектом в целом и его частями и их элементами, при которых все элементы сбалансированы между собой.

Стилевая целостность - исторически и идейно сложившееся единство архитектурных форм, элементов фасада и средств композиции, характер социальных задач, материально-технических возможностей и идейных, эстетических взглядов общества.

Фасад - наружная вертикальная поверхность здания или строения, сооружения. В зависимости от типа сооружения и формы его плана, местоположения различают лицевой, боковой и дворовый фасады.

3. ТРЕБОВАНИЯ К ВНЕШНЕМУ ВИДУ И СОДЕРЖАНИЮ ФАСАДОВ ЗДАНИЙ И ОГРАЖДЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3.1. Собственники, владельцы зданий и иные лица, на которых возложены соответствующие функции, обязаны соблюдать требования по содержанию фасадов и ограждений земельных участков, установленные правилами и нормами технической эксплуатации зданий, строений и сооружений, настоящим Дизайн-регламентом, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

3.2. Внешний вид фасадов зданий и ограждений участка должен соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства и настоящим Дизайн-регламентом, и паспорту фасада здания.

3.3. Общие требования к внешнему виду фасада здания определяются паспортом фасада здания, который изготавливается для каждого здания.

Паспорт фасада здания приведен в приложении №1 к настоящему Дизайн-регламенту.

3.4. Изменения фасада здания, не соответствующие паспорту фасада здания, осуществляются на основании новых паспорта фасада здания и архитектурного решения фасада, подготовленных инициатором указанных изменений и согласованных с застройщиком клубного поселка «Панорама».

4. ОКНА

4.1. Расположение окон на фасаде, их габариты, характер устройства и внешний вид должны соответствовать паспорту фасада здания.

4.2. Пробивка окон и переустройство оконного проема в дверной не допускается.

4.3. Устройство и оборудование окон должно выполняться с учетом требований нормативных актов, строительных правил и норм.

4.4. Окраска, отделка откосов должны осуществляться в соответствии с колером и общим характером отделки фасада, установленным паспортом фасада здания.

4.5. Не допускаются:

- окраска откосов и наличников, фрагментарная окраска или облицовка участка фасада вокруг проема, не соответствующие колеру и отделке фасада, установленным паспортом фасада здания;

- облицовка поверхностей откосов, не соответствующая отделке фасада;

- повреждение поверхностей и отделки откосов, элементов архитектурного оформления проема (наличников, профилей, элементов декора).

4.6. При ремонте и замене отдельных оконных блоков не допускаются:

- изменение цветового решения, рисунка и толщины переплетов и других элементов устройства, и оборудования окон, не соответствующее паспорту фасада здания;

- изменение расположения оконного блока в проеме по отношению к плоскости фасада;
- некачественное решение швов между оконной коробкой и проемом, ухудшающее внешний вид фасада.

4.7. Решетки устанавливаются за плоскостью остекления внутри помещения. Наружное размещение решеток не допускается.

4.8. Условием размещения маркиз является конструктивное соответствие одной маркизы одному дверному или оконному проему.

Допускается размещение маркиз над всеми без исключения дверными и оконными проемами.

4.9. Размещение маркиз допускается не выше уровня основания окон второго этажа. Высота нижней кромки маркиз от поверхности участка - не менее 2,5 м.

4.10. Размещение маркиз на фасаде должно иметь единый, упорядоченный характер, соответствовать габаритам и контурам проема, не ухудшать визуальное восприятие архитектурных деталей.

4.11. Цвет маркиз должен быть нюансным с цветовым решением фасада, предусмотренным паспортом фасада здания.

4.12. Сезонное озеленение окон должно размещаться упорядоченно, без ущерба для архитектурного решения и технического состояния фасада, иметь надежную конструкцию крепления.

Размещение и внешний вид элементов озеленения должны способствовать эстетической привлекательности фасада, обеспечивать комплексное решение его оборудования и оформления.

При устройстве озеленения должна быть обеспечена необходимая гидроизоляция, защита архитектурных поверхностей.



5. УСТРОЙСТВО И ОБОРУДОВАНИЕ ВХОДОВ

5.1. Требования, предъявляемые к устройству, оборудованию и оформлению входов, определяются паспортом фасада здания;

5.2. Размещение, изменение габаритов и конфигурации входов, устройство дополнительных входов или ликвидация существующих независимо от их вида и расположения, влекущие нарушение композиции фасада, определенной паспортом фасада здания, не допускаются.

Организация (пробивка) новых оконных и дверных проемов на каких-либо фасадах зданий, а также расширение или объединение их между собой запрещены.

5.3. Устройство входов, расположенных выше первого этажа, над оконными и дверными проемами или выше уровня имеющихся оконных и дверных проемов, не допускается.

5.4. Устройство и оборудование входов должны иметь единый характер в соответствии с паспортом фасада здания, требований нормативных актов, строительных правил и норм.

5.5. Окраска, отделка откосов должны осуществляться в соответствии с колером и общим характером отделки фасада, определенным паспортом фасада здания.

5.6. При устройстве, ремонте и замене дверных заполнений не допускаются:

- установка глухих металлических полотен на лицевых фасадах зданий;
- установка дверных заполнений, не соответствующих паспорту фасада здания, характеру и цветовому решению других входов на фасаде;
- различная окраска дверных заполнений и оконных конструкций в пределах фасада;
- изменение расположения дверного блока в проеме по отношению к плоскости фасада;
- устройство входов, выступающих за плоскость фасада.

5.7. Замена старых дверных заполнений современными дверными конструкциями допускается в соответствии с паспортом фасада здания.

5.8. Устройство ступеней, лестниц, крылец должно соответствовать нормативным требованиям, обеспечивать удобство и безопасность использования. Характер устройства, материалы, цветовое решение должны соответствовать паспорту фасада здания.

5.9. Цветовое решение наружных защитных экранов и жалюзи должно соответствовать паспорту фасада здания, иметь единый характер и соответствовать общему архитектурному облику фасада.

5.10. Установка и ликвидация наружных защитных экранов и жалюзи с повреждением архитектурных деталей, отделки, декора фасада, отделки и архитектурного оформления проема не допускаются.

5.11. Сезонное озеленение входов предусматривается с использованием наземных, настенных, подвесных устройств.

Настенные, подвесные устройства должны размещаться без ущерба для технического состояния фасада, иметь надежную конструкцию крепления.

Размещение и внешний вид элементов озеленения должны способствовать эстетической привлекательности фасада, обеспечивать комплексное решение его оборудования и оформления.

При устройстве озеленения должна быть обеспечена необходимая гидроизоляция, защита архитектурных поверхностей.

6. БАЛКОНЫ

6.1. Оборудование и оформление балконов, цветовое решение должны соответствовать паспорту фасада здания.

6.2. Произвольное остекление и изменение габаритов, изменение цветового решения, рисунка ограждений и других элементов устройства и оборудования балконов и лоджий, устройство новых балконов и лоджий или ликвидация существующих, влекущие нарушение композиции фасада, определенной паспортом фасада здания, не допускаются.

6.3. Не допускаются:

- произвольное изменение архитектурной формы проемов;
- произвольное изменение характера ограждений (цвета, рисунка, прозрачности);
- несанкционированная реконструкция балконов и лоджий с устройством остекления, ограждающих конструкций, изменением архитектурного решения части фасада;
- фрагментарная окраска или облицовка участка фасада в пределах балкона или лоджии;
- демонтаж материального ограждения и замена на светопрозрачный витраж.

6.4. Реконструкция балконов, затрагивающая конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания, допускается на основании разрешения на строительство, полученного в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

6.5. Собственники, владельцы зданий и иные лица, на которых возложены соответствующие обязанности, должны обеспечивать регулярную очистку элементов оборудования, текущий ремонт балконов, лоджий и ограждающих конструкций.

6.6. При замене, ремонте, эксплуатации элементов устройства и оборудования балконов не допускается изменение их характеристик, установленных паспортом фасада здания.



7. ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ФАСАДОВ

7.1. Дополнительным оборудованием фасадов являются системы технического обеспечения внутренней эксплуатации зданий и элементы оборудования, размещаемые на фасадах.

7.2. Требования, предъявляемые к размещению дополнительного оборудования фасадов, определяются паспортом фасада здания.

7.3. Различают следующие виды дополнительного оборудования фасадов:

- системы технического обеспечения внутренней эксплуатации зданий;
- наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции;
- антенны;
- видеокамеры наружного наблюдения;

7.4. Дополнительное оборудование фасадов должно иметь унифицированный внешний вид и утилитарное назначение.

7.5. Состав дополнительного оборудования фасадов и места его размещения должны быть увязаны с архитектурным решением и оформлением фасада.

7.6. Требованиями к размещению дополнительного оборудования фасадов зданий являются:

- размещение без ущерба для внешнего вида и технического состояния фасада в местах, определенных паспортом фасада здания;
- минимальный контакт с архитектурными поверхностями, рациональное устройство и технологичность крепежа, использование стандартных конструкций крепления;
- безопасность для людей;
- комплексное решение размещения дополнительного оборудования фасадов;
- размещение, не ухудшающее условий проживания;
- удобство эксплуатации и обслуживания.
- размещение вне поверхности лицевого фасада;
- минимальный выход технических устройств на поверхность фасада;
- компактное встроенное расположение;
- маскировка наружных блоков, деталей;
- группировка ряда элементов на общей несущей основе;
- привязка к единой системе осей на фасаде.

7.7. Устройство систем кондиционирования и вентиляции без наружного блока с подачей воздуха через отверстие в стене диаметром до 0,15 м, скрытое заборной решеткой, допускается без ограничений.

7.8. Размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции не допускается:

- в оконных проемах с выступанием за плоскость фасада без использования маскирующих ограждений.

7.9. Размещение антенн допускается:

- на кровле зданий - компактными упорядоченными группами с использованием единой несущей основы (при необходимости - с устройством ограждения);
- на балконах - без выхода за плоскость балкона, в наиболее незаметных местах;

7.10. Размещение антенн не допускается:

- на лицевых фасадах;
- на угловой части фасада;
- на ограждениях балконов, лоджий.

7.11. Наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, антенны должны размещаться упорядоченно, с привязкой к единой системе осей, с использованием стандартных конструкций крепления и ограждения. Ответственность за обеспечение безопасности крепления дополнительного оборудования несут собственники.

7.12. Видеокамеры наружного наблюдения размещаются под навесами, козырьками, балконами, на участках фасада, свободных от архитектурных деталей, декора, ценных элементов отделки.

7.13. Размещение видеокамер наружного наблюдения на колоннах, фронтонах, карнизах, пилястрах, порталах, козырьках, на цоколях балконов не допускается.

7.14. В процессе эксплуатации должно обеспечиваться поддержание дополнительного оборудования в надлежащем состоянии, проведение текущего ремонта и технического ухода, очистки.

7.15. Эксплуатация дополнительного оборудования фасада не должна наносить ущерб внешнему виду и техническому состоянию фасада, причинять неудобства окружающим.

8. ЗНАКИ АДРЕСАЦИИ

8.1. Под знаками адресации понимаются унифицированные элементы ориентирующей информации, обозначающие наименования улиц, номера домов, корпусов, подъездов и квартир в них.

8.2. Номерные знаки размещаются:

- на лицевом фасаде - в простенке с правой стороны фасада;
- высота от цоколя здания - 2,5 - 3,5 м;
- единая вертикальная отметка размещения знаков на фасаде;
- отсутствие внешних заслоняющих объектов (деревьев, построек).

8.3. Знаки адресации должны быть изготовлены из материалов с высокими декоративными и эксплуатационными качествами, устойчивых к воздействию климатических условий, имеющих гарантированную антикоррозийную стойкость, морозоустойчивость, длительную светостойкость, малый вес. Цветовое решение знаков адресации должно иметь унифицированный характер и обеспечивать читаемость в темное время суток без внутренней подсветки.

9. ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ПРИДОМОВОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

9.1 Требования, предъявляемые к устройству ограждения участка должно иметь единый характер в соответствии с требованиями нормативных актов, строительных правил и норм, определяется настоящим дизайн регламентом.

Описание:

1. Односторонний или двусторонний (в шахматном порядке) лицевой забор из металлического евроштaketника.
2. Опоры - профильные трубы 60x30 мм. Высота опоры над уровнем земли – 1,7 м.
3. Высота евроштaketника – 1,8 метра.
4. Цвет забора – серый графит RAL7024.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Дверные проемы, входы, оконные проемы первого и второго этажей, информационные элементы и устройства фасадов зданий, размещенные на фасаде жилого здания в нарушение требований настоящего Дизайн-регламента и паспорта фасада здания, подлежат приведению в соответствие с требованиями настоящего Дизайн-регламента и паспорта фасада здания.

10.2. Контроль за соблюдением установленных настоящим Дизайн-регламентом требований к содержанию фасадов осуществляют должностные лица застройщика, потребительского кооператива, управляющей компании, а также иные должностные лица в соответствии с действующим законодательством и муниципальными правовыми актами.

Приложение №1
к Дизайн-регламенту
Внешний вид фасадов зданий
и ограждений земельных участков в клубном поселке «Панорама»

<p style="text-align: center;">ПАСПОРТ ФАСАДА ЗДАНИЯ</p> <p style="text-align: center;">АДРЕС ВЛАДЕНИЯ</p> <p style="text-align: center;">Воронежская обл., Рамонский район, д.Новоподклетное, ул.Гангутская д. _____, блок жилого дома</p> <p style="text-align: center;">Воронежская область 2023 г.</p>

Сведения об объекте	2
ГОД ПОСТРОЙКИ	202__г.
ЭТАЖНОСТЬ	2
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	жилое

Внешний вид объекта

3



ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТА

ПРИМЕЧАНИЕ:

Окраска и отделка				4
Поз. отделки	Наименование элементов здания	Наименование материала и отделки	Наименование и номер эталона цвета	Примечание
1	<i>Стены</i>	<i>Силикатно-силиконовая штукатурка (короед) Weber</i>	RAL 9003	
2	<i>Цоколь</i>	<i>Силикатно-силиконовая штукатурка (короед) Weber</i>	RAL 7021	
3	<i>Кровля</i>	<i>Мягкая кровля, гибкая черепица</i>	RAL 7021	
5	<i>Двери</i>	<i>Алюминиевый профиль, заполнение стекло</i>	RAL 7021	
6	<i>Стены входной группы</i>	<i>Планкен, термодерево, клинкерный кирпич</i>	RAL 1011	
7	<i>Балконное ограждение</i>	<i>Металлическое/стеклянное</i>	RAL 7016	

Раздел 3. ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В КЛУБНОМ ПОСЁЛКЕ «ПАНОРАМА»

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРАВИЛАХ.

1.1. Клубный посёлок «Панорама» - жилой комплекс, состоящий из блокированных жилых домов (таунхаусов) и земельных участков, находящийся по адресу: Воронежская обл., Рамонский муниципальный район, Яменское сельское поселение, д. Новоподретное, ул. Гангутская и включающий в себя также отдельные объекты инфраструктуры, инженерные коммуникации и иное Оборудование, обеспечивающее жизнедеятельность посёлка, внутри поселковые дороги, парк, зеленые насаждения, ограждения поселка и места общего пользования (далее Поселок). Границы и территория Поселка определены документацией по планировке территории, утверждённой постановлением администрации Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области №123 от 17.06.2019 года.



1.2. Потребитель - физическое или юридическое лицо, владеющее земельным участком с расположенным на нем жилым зданием (блок жилого дома), а также его доверенное лицо. Кроме того, под Потребителем также понимаются: лица, проживающие совместно с потребителем, посетители и другие лица, находящиеся на территории посёлка по приглашению или с разрешения Потребителя.

1.3. Исполнитель – Потребительский кооператив жилищно-коммунального хозяйства «Панорама» содействия развитию, благоустройству и эксплуатации Поселка, далее «ПК ЖКХ «Панорама».

1.4. Управляющая организация – организация, уполномоченная Исполнителем осуществлять управление Поселком с целью надлежащего использования, обслуживания и санитарную очистку общей территории и мест общего пользования и несет ответственность перед собственниками Индивидуальных владений за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, далее «УО».

1.1. Индивидуальное владение – находящийся в собственности Потребителя земельный участок, с расположенными на нем блоком жилого дома.

1.2. Места общего пользования - земельные участки, не относящиеся к земельным участкам индивидуальных владений, на которых расположены объекты инфраструктуры Поселка: культурно-развлекательный комплекс, спортивно-оздоровительный комплекс, здание контрольно-пропускного пункта и Администрации посёлка, сеть дорог с тротуарами и иные объекты, наличие которых необходимо для обеспечения нормального функционирования посёлка.

1.3. Оборудование - инженерные системы и сети посёлка, обеспечивающие нормальное его функционирование, в том числе, но не исключительно: средства пожарной, охранной и иной сигнализации, системы контроля доступа, телекоммуникации, сети водо-газо-электроснабжения, фекальной и ливневой канализации, трансформаторные и газораспределительная подстанции, узлы учета и т.п., фонари наружного освещения, а также иные приспособления и механизмы, необходимые для осуществления работ по эксплуатации посёлка в целом.

1.4. Предметы благоустройства территории – детские и спортивные площадки, газоны, скамейки, малые архитектурные формы и т.п.

1.5. Транспортные средства - устройства, предназначенные или используемые для перевозки людей или грузов, в том числе: автомобили, мотоциклы, мопеды, квадроциклы, снегоходы и т.д., принадлежащие или используемые Потребителем и Исполнителем.

1.6. Территория Поселка - совокупность территорий мест общего пользования и индивидуальных владений.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

2.1. Приобретение Индивидуального владения в Поселке Потребителем означает принятие им настоящих Правил.

2.2. Настоящие Правила направлены на обеспечение нормального и безопасного функционирования Поселка, в интересах всех Потребителей.

2.3. Настоящие Правила являются обязательными для Потребителей.

2.4. Потребитель обязан ознакомить всех проживающих с ним лиц с настоящими Правилами.

2.5. Потребитель несет ответственность за соблюдение данных Правил лицами, проживающими совместно с Потребителем, посетителями и другими лицами, находящимися на территории посёлка по приглашению или с разрешения Потребителя.

2.6. Исполнитель имеет право вносить изменения в настоящие Правила. Любые изменения в Правила должны быть доведены до Потребителя в письменном виде и начинают распространяться на Потребителя с момента его ознакомления с такими изменениями.

3. ПРАВИЛА ПОВЕДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЁЛКА.

3.1. Потребители имеют право пользоваться Местами общего пользования Поселка, в соответствии с настоящими Правилами, а также иными нормативными документами, действующими в Поселке.

3.2. На территории Поселка не допускается:

3.2.1. Распитие алкогольных напитков в Местах общего пользования;

3.2.2. Ведение агитационной деятельности;

3.2.3. Проведение, несанкционированных Исполнителем культурно-массовых мероприятий, гуляний, концертов, музыкальных и световых шоу, спортивных мероприятий;

3.2.4. Использование Индивидуальных владений Потребителей для ведения предпринимательской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ;

3.2.5. Проведение на территории посёлка увеселительных мероприятий, гуляний, пикников с использованием громкой музыки после 23 часов;

3.2.6. Проведение каких-либо работ, связанных с использованием шумящей техники с 19 ч. 00 мин. вечера до 9 ч. 00 мин. утра, а также с 13 ч. 00 мин. до 15 ч. 00 мин. в будние дни, а также круглосуточно в субботние, воскресные и праздничные дни;

3.2.7. Осуществление работ по ремонту, обслуживанию и мойке Транспортных средств в местах, не предназначенных для проведения данных работ;

3.2.8. Использование дуговых прожекторов, свечей, хлопушек и фейерверков, а также иных световых пожароопасных эффектов, которые могут привести к пожару, вне специально отведенных для этой цели мест, указанных ПК ЖКХ «Панорама» или УО и обязательно согласованных с ним;

3.2.9. Громкое прослушивание радио, музыки и т.д. с 23-00 часов вечера до 8-00 часов утра;

3.3. Действия п.3.2. настоящих Правил могут быть скорректированы Исполнителем в дни проведения праздничных мероприятий.



4. ПРАВИЛА ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ.

4.1. Потребитель обязан:

4.1.1. Соблюдать действующее законодательство в области пожарной безопасности, требования норм и правил пожарной безопасности

4.1.2. Иметь в помещениях и строениях, находящихся в их собственности, первичные средства тушения пожаров и противопожарный инвентарь в соответствии с правилами пожарной безопасности.

4.1.3. Предоставлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверки, принадлежащих Пользователям Индивидуальных владений и прочих строений, в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности.

4.1.4. На территории посёлка не допускается разведение костров, сжигание бытовых отходов, мусора, использование фейерверков и иных пиротехнических изделий и др.

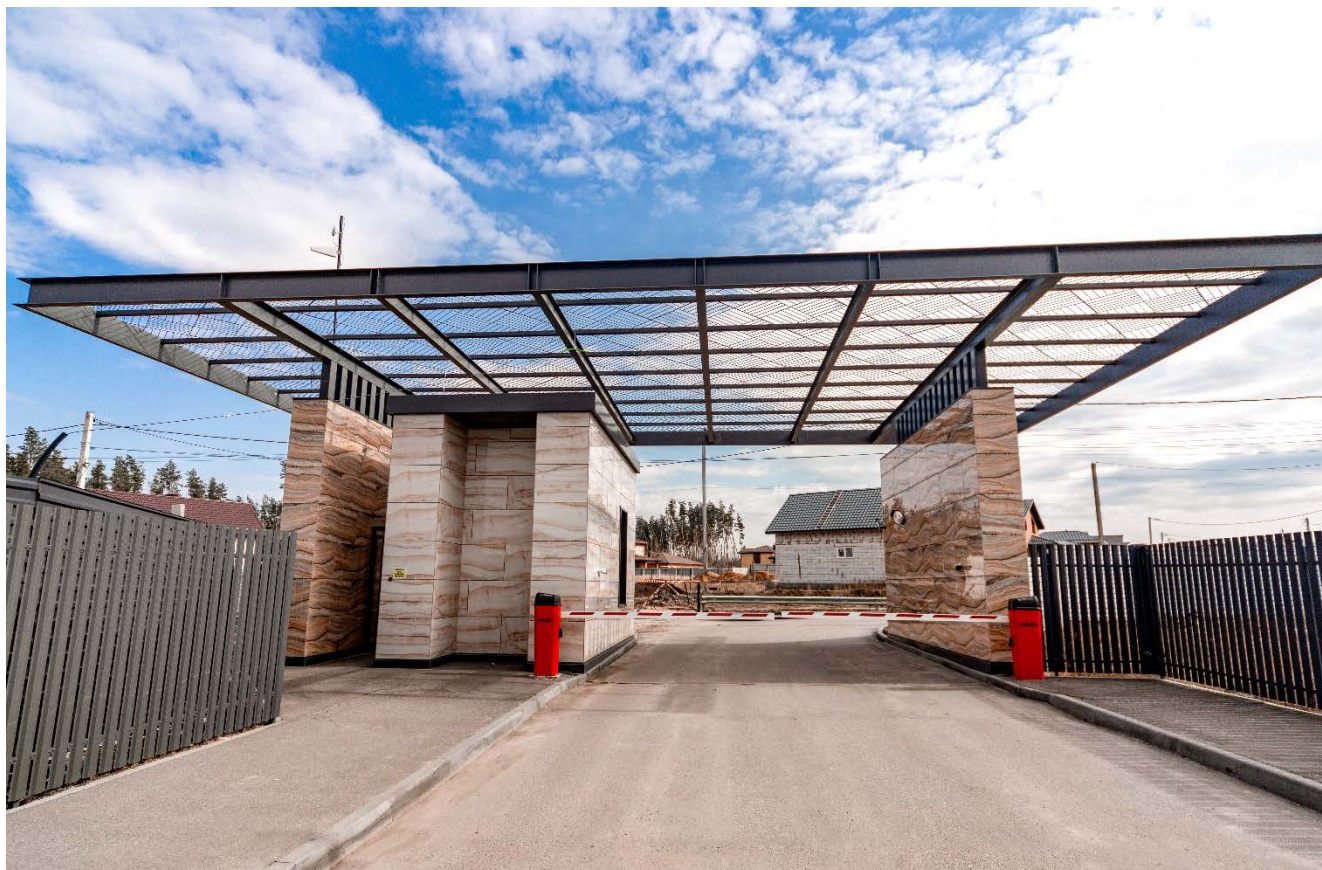
4.1.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, каминами. Не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством.

4.1.6. Выполнять меры предосторожности при пользовании газовыми приборами, предметами бытовой химии, проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОХРАНЫ ПОСЕЛКА. ПОРЯДОК ПРОХОДА ПОСЕТИТЕЛЕЙ, ПРОЕЗДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ НА ТЕРРИТОРИЮ ПОСЁЛКА.

5.1. Круглосуточную охрану территории посёлка осуществляет частное охранное предприятие на основании договора с ПК ЖКХ «Панорама», УО, либо сторожевая служба Управляющей организации.

5.2. Обеспечение пропускного режима на территорию Поселка осуществляется через Контрольно-пропускной пункт (далее – КПП);



5.3. Пропускной режим заключается в проверке на КПП наличия у лиц, посещающих территорию КП, документов, удостоверяющих личность, а также проверке правомерности ввоза/вывоза с территории КП товарно-материальных ценностей.

5.4. Проезд транспортных средств, принадлежащих Собственнику и членам его семьи, на территорию КП осуществляется беспрепятственно, благодаря установке RFID-чипов на транспортное средство Собственника для автоматического открывания шлагбаума;

5.5. Проход/проезд на территорию лиц, не проживающих в Поселке (гости, посетители) осуществляется только при наличии документов, удостоверяющих личность;

5.6. Гостям (посетителям) Поселка, предлагается временно припарковаться у КПП и связаться с лицом, ожидающим их приезда, по телефону. Сотрудник охраны вправе самостоятельно навести необходимые справки.

5.7. Не допускаются на территорию поселка следующие автотранспортные средства:

- автотранспортные средства Потребителей (включая автотранспортные средства лиц, совместно проживающих с Потребителем на территории Поселка), гостей, которые имеют задолженность по оплате обязательных взносов Исполнителю более чем 90 календарных дней;

- автотранспортные средства Пользователей (включая автотранспортные средства лиц, совместно проживающих с Пользователями на территории Поселка), осуществляющих несогласованные с ПК ЖКХ «Панорама» или УО в соответствии с решениями Исполнителя строительно- отделочные работы.

- грузовой автотранспорт, привлеченный Пользователем строительных и/или ремонтно-отделочных работ, если указанные работы не были согласованы Пользователем с Управляющей организацией;

6. ПРАВИЛА ПРОЕЗДА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ ПО ТЕРРИТОРИИ ПОСЁЛКА.

6.1. При участии в дорожном движении по территории посёлка Потребители - участники дорожного движения.

6.2. Участники дорожного движения при передвижении по территории поселка должны:

- соблюдать Правила дорожного движения, утвержденные в установленном законодательством порядке;

- двигаться по территории посёлка со скоростью не более 10 км/час;

- не производить на территории посёлка подачу звуковых сигналов без экстренной необходимости;

- не пользоваться в темное время суток «дальним светом» фар автотранспортного средства;

- не заезжать на постоянно или временно закрытые ПК ЖКХ «Панорама» или УО для проезда Транспортных средств территории без его разрешения или останавливаться в запрещенных местах;

- не загромождать проезжую часть личными Транспортными средствами, малогабаритной сельскохозяйственной техникой, крупногабаритными предметами спортивного инвентаря, в том числе водными (моторными, гребными, самоходными) и наземными спортивными транспортными средствами;

- парковать личные Транспортные средства и малогабаритную сельскохозяйственную технику только на общих автостоянках и личных парковочных местах.

6.3. Участникам дорожного движения запрещается:

- управление Транспортными средствами лицам, не имеющим права управления, или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;

- передача управления Транспортными средствами лицам, не имеющим права управления, или находящимся в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;

- наезжать на бордюрные камни и пешеходные дорожки;

- парковать Транспортные средства на тротуарах;

- наезжать на газоны и прочие насаждения;

- перекрывать другие Транспортные средства, существенно ограничивая возможность их маневрирования для выезда;
- оставлять Транспортные средства с работающим двигателем более 5 минут;
- оставлять Транспортные средства с включенной звуковой сигнализацией

7. ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ВЛАДЕНИЙ И ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ.

7.1. Потребители обязаны обеспечивать соблюдение действующих на территории РФ нормативных и технических требований при использовании, эксплуатации и содержании, находящихся в их собственности Индивидуальных владений, и иных объектов недвижимости без нарушения, охраняемых законом, прав и интересов других Потребителей.



7.2. При эксплуатации Индивидуальных владений и иных объектов недвижимости Потребитель обязаны:

7.2.1. Включать отопление дома не позже 15 октября и выключать не ранее 15 апреля отопительного сезона. В осенне-зимний, зимне-весенний периоды собственник обязан поддерживать температура внутри помещений 18-24 градусов тепла, согласно СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». Правила эксплуатации.

7.2.2. Соблюдать требования Дизайн-регламента внешнего вида фасадов зданий и ограждений земельных участков в Клубном поселке «Панорама»

7.2.3. Соблюдать правила пользования системами отопления, газоснабжения, водопровода, канализации, не допускать нерационального расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру и перегрева воды в системах горячего водоснабжения.

7.2.4. Соблюдать чистоту и порядок на территории Индивидуальных владений и территории посёлка в целом.

7.2.5. Бережно относиться к Предметам благоустройства территории и зеленым насаждениям.

7.2.6. В целях предотвращения вредного воздействия на здоровье жителей посёлка и окружающую среду опасных отравляющих веществ и взрывоопасных материалов не провозить указанные вещества и материалы на территорию посёлка, а в случае несанкционированного провоза другими, если такое станет известным, сообщать об этом Управляющей организации и Исполнителю.

7.2.7. Содержать строения и всё связанное с ними имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии.

7.2.8. Содержать в благоустроенном состоянии земельные участки.

7.2.9. Не портить дорожные покрытия общепоселковых дорог и тротуаров.

7.2.10. Бережно относиться к устройствам освещения Мест общего пользования и Предметам благоустройства территории;

7.3. При эксплуатации Индивидуальных владений Потребитель обязан:

7.3.1. Оплачивать коммунальные услуги в соответствии с договорами с ресурсоснабжающими организациями.

7.3.2. Вносить плату на содержание и ремонт объектов инфраструктуры и оплату персонала членов Кооператива и другой инфраструктуры Поселка (далее – содержание Поселка).

7.3.3. Сообщить ПК ЖКХ «Панорама» или УО и Исполнителю номер телефона контактного лица, с которым можно связаться в случае возникновения аварийной ситуации. Незамедлительно информировать об изменении своих (и своего контактного лица) номеров телефонов.

7.3.4. При обнаружении неисправностей в различных системах жизнеобеспечения Индивидуального владения немедленно принимать все возможные меры к их устранению, а в необходимых случаях сообщать об этом Управляющей организации.

7.3.5. Не производить самостоятельно без соответствующего разрешения Управляющей организации демонтаж, ремонт и смену уличных указателей и указателей номеров зданий.

7.3.6. Незамедлительно информировать ПК ЖКХ «Панорама» или УО о поломках или ненормальной работе оборудования, повреждениях в Индивидуальном владении или в местах общего пользования; иных событиях, влияющих или способных повлиять на нормальное функционирование посёлка, угрожающих сохранности имущества, жизни и здоровью людей.

7.3.7. Соблюдать правила установки и эксплуатации приборов учета потребления энергоносителей; не совершать действий, приводящих к искажениям их показаний. Не выполнять технических решений и конструктивных изменений в инженерных коммуникациях, допускающих потребление энергоносителей и воды в обход приборов учета. Обо всех нарушениях и неисправностях в работе приборов учета немедленно сообщать в ПК ЖКХ «Панорама» или УО.

7.3.8. При наличии инженерных коммуникаций общепоселкового назначения на земельном участке Потребителя обеспечивать доступ к ним представителей ПК ЖКХ «Панорама» или УО для проведения ремонтно-эксплуатационных работ.

7.3.9. В случае намерения передачи права пользования (аренда, найм и т.д.) на Индивидуальное владение третьим лицам, известить об этом намерении Исполнителя.

7.3.10. В случае передачи права пользования на Индивидуальное владение третьему лицу Потребитель обязан ознакомить под подпись нового Пользователя с настоящим Положением и передать Исполнителю экземпляр подписанного новым Пользователем Положения.

7.4. Потребителю запрещается:

7.4.1. При проведении ландшафтно-озеленительных работ использовать в качестве добавок к минеральным удобрениям и распыляемым средствам профилактики и борьбы с вредоносными насекомыми ядохимикаты и компоненты, вызывающие аллергию;

7.4.2. Производить вывод талых вод и сброс ядовитых и сильно пахнущих химических веществ на территорию Мест общего пользования или на территорию других Потребителей;

7.4.3. Осуществлять сброс в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

7.4.4. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

7.4.5. Совершать иные действия, способные негативно повлиять на нормальное функционирование посёлка и каким-либо образом нарушить права других Потребителей.



7.5. Потребителю запрещается:

7.5.1. Вырубать деревья, кустарники на территории Мест общего пользования посёлка.

7.5.2. Изменять границы и увеличивать высоту установленного по периметру Индивидуального владения забора, в т.ч. как-либо видоизменять внешний (со стороны улицы) участок забора.

7.5.3. Высаживать деревья или кустарники с внешней стороны забора без согласования с ПК ЖКХ «Панорама» или УО;

7.5.4. Переоборудовать внутренние инженерные сети, расположенные на Индивидуальном владении без получения, предусмотренных законодательством РФ согласований, при обязательном согласовании с ПК ЖКХ «Панорама» или УО.

7.5.5. Нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг.

7.5.6. В целях соблюдения экологических норм зоны санитарной охраны, Потребителю запрещается на территории Индивидуального владения организация какого-либо производства в промышленных масштабах, а также устройство сооружений или мест для мойки автомобилей и сбора канализационных стоков.

7.5.7. Устанавливать любое, не согласованное с ПК ЖКХ «Панорама» или УО оборудование, подключаемое напрямую к общим инженерным сетям посёлка.

8. ФИКСИРОВАНИЕ (СНЯТИЕ) ПОКАЗАНИЙ СЧЁТЧИКОВ, ОПЛАТА КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ЗА СОДЕРЖАНИЕ ПОСЕЛКА.

8.1. Сбор, расчет и оплата коммунальных и эксплуатационных услуг по показаниям водяных, электрических и газовых счетчиков и на основании тарифов производится ежемесячно на условиях и в порядке установленных соответствующим договором.

8.2. Плата за содержание Индивидуального владения, мест общего пользования и другой инфраструктуры Поселка осуществляется Исполнителю. Размер платежей определяется органами управления Исполнителя в соответствии с Уставом и решениями общего собрания.

8.3. Не позднее 3 числа следующего за расчётным месяцем Исполнителем производится рассылка квитанций Потребителю по электронной почте либо через расчетно-кассовый центр.

8.4. Оплату по квитанциям Потребитель может производить:

- по безналичному расчету через банк;
- наличными деньгами в Правление Исполнителя;

8.5. Срок оплаты содержания Поселка до 25 числа месяца, следующего за отчётным.

8.6. Оплата счетов Потребителем означает его согласие с тем, что ему были оказаны услуги Исполнителем в предыдущем периоде в срок и качественно;

8.7. Если Потребитель не имеет возможности произвести платёж в указанный срок (по причине нахождения в отпуске, командировке и т.п.), то он обязан произвести авансовый платёж заблаговременно;

8.8. Длительное отсутствие (не проживание) Потребителя в посёлке не является основанием для отказа в оплате любых фактически предоставленных услуг;

8.9. Если Потребитель является владельцем нескольких Индивидуальных владений, то эксплуатационные и коммунальные платежи производятся по каждому индивидуальному владению отдельно;

8.10. С лицевого счёта Потребителя денежные средства за оказанные эксплуатационные и коммунальные услуги списываются в первый рабочий день каждого месяца.

9. ПОРЯДОК ПОСЕЩЕНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ВЛАДЕНИЙ СОТРУДНИКАМИ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ДРУГИХ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ.

9.1. Потребитель обязан допускать на территорию Индивидуального владения представителей Исполнителя, а также представителей специализированных предприятий, имеющих право на работу с установками электро-, тепло, водо- и газоснабжения, канализации, слаботочных сетей для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля в следующем порядке:

- в случае проведения планово-предупредительного ремонта, осмотра и снятия показаний приборов учета и контроля Исполнитель по телефону сообщает Потребителю о дате, времени, продолжительности и цели предполагаемого посещения не менее чем за 1 день до даты такого посещения; при необходимости Исполнитель согласовывает условия такого посещения;

- в случае возникновения аварийной ситуации специалисты Исполнителя (сторонних специализированных организаций, привлеченных Исполнителем для проведения работ) имеют право войти в Индивидуальное владение для ликвидации аварии лишь в присутствии Потребителя либо его представителя. В случае отсутствия Потребителя (его представителя) специалисты Исполнителя имеют право отключить Индивидуальное владение от инженерных коммуникаций для локализации аварии и уменьшения возможного ущерба собственности Потребителя.

10. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ И РЕМОНТНЫХ РАБОТ В ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ВЛАДЕНИЯХ.

10.1. Реконструкцию, ремонт и обустройство существующих объектов недвижимости Индивидуального владения Потребитель производит за свой счет.

10.2. Перед началом производства работ Потребитель обязан уведомить ПК ЖКХ «Панорама» или УО, с обязательным указанием названия организации, ее юридического и фактического адреса, иных реквизитов. Назначить ответственного представителя строительной организации.

10.3. Ответственному представителю организации, привлекаемой к работам, необходимо пройти вводный инструктаж в ПК ЖКХ «Панорама» или УО о правилах проезда и стоянки легкового и грузового транспорта, складирования строительных материалов, прохода и нахождения на территории поселка рабочих, времени работы и ознакомиться со степенью ответственности за нарушения полученных инструкций.

10.4. Организации и физические лица, привлеченные Потребителем для производства работ, обязаны соблюдать требования и руководствоваться СНиП 12-03-2001 Безопасность труда в строительстве.

10.5. Не допускается складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора снаружи Индивидуального владения или в Местах общего пользования; вывоз строительного мусора может производиться ПК ЖКХ «Панорама» или УО по заявке.

10.6. Не допускается выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче имущества посёлка, либо создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания других Пользователей.

10.7. При проведении строительных и ремонтных работ Потребитель обязан:

- довести до рабочих требования нахождения на территории Поселка. Рабочие обязаны иметь при себе документы, удостоверяющие личность и предъявлять его охране при необходимости;

- не допускать нахождения рабочих в Местах общего пользования (зона отдыха, территория у объектов инфраструктуры посёлка и т.д.);

- для выполнения работ, связанных с вмешательством в электрические и газовые сети и оборудование привлекать лицензированные организации.

10.8. При производстве ремонтных работ в Индивидуальных владениях не допускается изменение несущих конструкций.

10.9. При проведении ремонтных работ в Индивидуальных владениях не допускается:

- нарушений требований Дизайн-реглмента внешнего вида фасадов зданий и ограждений земельных участков в Клубном поселке «Панорама»

- наращивание по высоте разделительных стенок между кровлями;

- перепланировка и переоборудование, которые приводят к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, повреждению или порче противопожарных и иных устройств, совершение иных действий, затрудняющих доступ к инженерным коммуникациям и отключающим (запирающим) устройствам.

10.10. Пользователь не имеет права осуществлять со своим личным имуществом действия, которые могут причинить ущерб другим Потребителям.

10.11. В случае невыполнения Потребителем вышеизложенного порядка, Потребитель несет всю ответственность, предусмотренную действующим законодательством, связанную с проведением работ по благоустройству Индивидуального владения без получения необходимых согласований.

10.12. При производстве работ с нарушениями Правил гарантийные обязательства по Индивидуальному владению могут быть сняты застройщиком. При этом Исполнитель вправе

приостановить проводимые Потребителем работы и потребовать выполнить восстановительные работы, либо дать разрешение на продолжение переоборудования жилья после соблюдения собственником Правил и норм строительного и технологического проектирования.

11. ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ЖИВОТНЫХ.

11.1. Владельцы животных обязаны:

- соблюдать санитарно-гигиенические, ветеринарно-санитарные правила и нормы общежития;
- производить обязательную регистрацию, ежегодную перерегистрацию и вакцинацию животных против бешенства начиная с 3-месячного возраста независимо от породы, в государственных ветеринарных учреждениях по месту жительства владельцев животных;
- при выгуле животных на территории Индивидуального владения обеспечивать тишину, предотвращать издаваемые животными громкие звуки в ночное время;
- сделать при входе на Индивидуальное владение предупреждающую надпись о наличии животных;
- осуществлять выгул животных за пределами Индивидуального владения исключительно в местах, специально предусмотренных для выгула животных, обозначенных соответствующими указателями;
- выводить животных на прогулку на поводке и в наморднике, с прикрепленным к ошейнику жетоном, на котором указываются кличка животного, адрес владельца и телефон;

11.2. В целях сохранения нормальной санитарно-эпидемиологической и эпизоотической обстановки на территории посёлка запрещено:

- содержание и разведение собак бойцовых пород, крупного рогатого скота, представителей отряда хищных, ядовитых представителей отряда змей, пауков, представителей отряда непарнокопытных, а также разведение животных для получения шкур и мяса;
- содержать животных на балконах;
- выгуливать животных и появляться с ними в Местах общего пользования лицам, находящимся в состоянии алкогольного и наркотического опьянения, и детям младше 14 лет;
- спускать животное с поводка или снимать намордник;
- загрязнение животными Мест общего пользования и Предметов благоустройства территории. Если животное оставило экскременты в этих местах, они должны быть убраны владельцем немедленно.

11.3. Животные, находящиеся на территории Мест общего пользования посёлка или Индивидуальных владениях других Пользователей без сопровождающих лиц, подлежат отлову по заявкам заинтересованных лиц.

Раздел 4. ИНФОРМАЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ВАРИАНТОВ РЕАЛИЗАЦИИ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ ПО ОТДЕЛКЕ БЛОКИРОВАННОГО ЖИЛОГО ДОМА

В поселке «Панорама» представлена современная концепция загородной жизни без городской суеты. В вашем доме мы реализовали проект свободной планировки, не навязывающей идей застройщика. На подготовленной основе в доме и на участке вы сможете воплотить свой индивидуальный проект.



Преимущества проживания в поселке:

- Закрытая, охраняемая территория;
- Жизнь в окружении природы вдали от шумных и загазованных мест;
- Быстрый доступ ко всей инфраструктуре;
- Природный парк на территории с пешеходными дорожками, детскими и спортивными площадками, зонами отдыха, а также различными мероприятиями для жителей «Панорамы» – качественный досуг;
- Персональные парковочные места перед домом для жителей и их гостей;
- Индивидуальное отопление;
- Качественные отделочные материалы;
- Единый европейский стиль, дизайн-регламент посёлка;
- Приусадебный участок в собственности.

Участок перед домом ограждён практичным забором из евроштакетника с закрывающейся калиткой без доступа личного транспорта на приусадебный участок.

Приусадебная территория готова для реализации вашего индивидуального проекта ландшафтного дизайна. Будет это сдержанная лужайка с зоной барбекю на открытом воздухе, либо яркое, полное разнообразных цветов и декоративных кустарников пространство, или же вы хотите мощеную природным камнем дорожку – теперь вы сможете это реализовать!



Терраса перед входом в дом дарит дополнительное ощущение свободы от пыльного города. Отмостка по периметру дома не предусмотрена застройщиком и является частью дизайнерского решения проекта собственника. А мы, в свою очередь, не хотим отнимать у вас лишнее пространство для его воплощения.

При возведении дома и внешней отделке стен учитывали главный принцип: тепло зимой, прохладно летом! Отделка внешних стен выполнена фасадной штукатуркой типа «Короед». Данная штукатурка устойчива к растрескиванию, выгоранию, ультрафиолету, исключает появление грибка и плесени.

Дополнительно фасад дома декорирован материалом из натуральной лиственницы или декоративным кирпичом. Натуральные деревянные материалы внешней отделки и террасы требуют от Собственника дополнительных мероприятий по уходу и обслуживанию для поддержания и сохранения эстетики дерева.

Свободная планировка без отделки стен, пола и высокие потолки – все это позволяет творить и реализовывать любые дизайнерские идеи. Вы сами выбираете стиль и материалы отделки внутри помещений дома и реализуете их. Для этого все уже готово!

Панорамные окна с изящной рамой и двухкамерным стеклопакетом открывает прекрасный вид на ваш приусадебный участок (при необходимости, для дополнительной защиты требуется установка замков безопасности). Входная дверь, выполненная из алюминиевого профиля, увеличит объем прихожей и наполнит ее естественным светом, а большое мансардное окно заполнит светом холл второго этажа и лестничное пространство.



В вашем доме реализован индивидуальный балкон с ограждающей конструкцией из металла или стекла. Основание балкона выполнено из монолита толщиной 200 мм, подготовлено под реализацию собственником финишной отделки, укладки плитки или монтаж деревянного настила.

Также необходимо предусмотреть отвод воды с балкона. То есть выполнить работы по устройству гидроизоляционного слоя, монтаж капельника или водосточной системы по индивидуальному проекту собственника, сделать слой переменной толщины, формирующий уклоны.

Отопление в каждом блокированном доме индивидуальное. За это отвечает газовый котел, который необходимо обслуживать на регулярной основе не менее 1 раза в год, заключив договор обслуживания со специализированной компанией. Кроме того, предусмотрены ниши для беспрепятственной установки и подключения внутриспольных конвекторов на втором этаже, подготовка и прокладка труб в стяжке для монтажа и подключения системы «теплый пол» на первом.



В вашем доме уже смонтированы и подключены основы под системы водоснабжения и канализации. Системы выполнены путем прокладки труб в стяжке пола. Вам остается только лишь установить необходимое сантехническое оборудование, подходящее под стиль вашего проекта.

ВАЖНО!!! В холодное время года панорамные окна подвержены запотеванию. Для устранения запотевания рекомендуется установить настенные или внутрипольные конвекторы вдоль окна, чаще проветривать помещение, увеличить мощность работы системы вентиляции, не закрывать плоскость окна шторами, мебелью.

Реконструкцию, ремонт и обустройство существующих объектов недвижимости индивидуального владения собственник производит за свой счет.

Перед началом производства работ Собственник обязан уведомить ПК ЖКХ «Панорама» или УО, с обязательным указанием названия организации, ее юридического и фактического адреса, иных реквизитов. Назначить ответственного представителя строительной организации.

Раздел 5. ИНСТРУКЦИЯ ПО ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРОВ И ОПЛАТЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ КП «ПАНОРАМА»

Жилые дома клубного поселка «Панорама» подключены к системам газоснабжения, электроснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании возмездного договора. Такой договор может быть заключен с исполнителем в письменной форме или путем совершения потребителем действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг (далее - конклюдентные действия).

Предоставление услуг по газоснабжению и электроснабжению осуществляется исключительно на основании заключаемого договора.

Договор по холодному водоснабжению и водоотведению может быть заключен путем совершения потребителем конклюдентных действий (т.е. началом пользования и оплаты по поступающим квитанциям) и считается заключенным на условиях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

**Общую территорию клубного поселка «Панорама» обслуживает
ООО «ЯРДО-УПРАВЛЕНИЕ»**

Адрес места нахождения: 396005, Воронежская обл., Рамонский р-н,
с. Ямное, ул. Ермака, дом 14, офис 1

Контактный телефон: 7(909)211-05-73

E-mail: uk@yardo-group.ru

Режим работы: ПН-ПТ с 9-00 до 17-00.

Порядок оформления договоров:

- 1) после перехода права собственности вам необходимо передать копии выписок (блок и земельный участок) и паспорта в ООО «ЯРДО-УПРАВЛЕНИЕ»;
- 2) обратиться в ресурсоснабжающие организации для заключения прямых договоров с поставщиками ресурсов.
- 3) квитанции приходят на указанную при оформлении электронную почту. Оплата осуществляется напрямую поставщикам услуг.

Предоставление коммунальных услуг обеспечивают следующие организации:

1. Электроснабжение

Порядок оформления договора энергоснабжения.

1) Необходимо обратиться в Энергосетевую компанию ООО «ДЭК» Адрес места нахождения: 396005, Воронежская обл, Рамонский р-н, с. Ямное, ул. Дружбы, д. 1А. Контактный телефон: 201-01-17, 207-05-70, 8(961)188-45-50

Что с собой:

- Выписка ЕГРН на блок (копия);
- Паспорт собственника (копия);

Что получаем:

- Акт об осуществлении технологического присоединения
- Акт допуска прибора учета в эксплуатацию

С полученными актами обратиться для заключения договора энергоснабжения (открытия лицевого счета) в Офис обслуживания в Рамонском районе: п.Рамонь. ул.50 лет ВЛКСМ, 3 Поставщика электроэнергии ПАО «ТНС энерго Воронеж». Головной офис расположен по адресу: г.Воронеж, ул.Меркулова, д.7а. 8(800)775-44-36.

Что с собой:

- Выписка ЕГРН на блок (копия);
- Паспорт собственника (копия);
- Акт об осуществлении технологического присоединения
- Акт допуска прибора учета в эксплуатацию

Что получаем:

- Договор энергоснабжения.

2. Водоснабжение

Для заключения договора на водоснабжение

ООО «ЯМЕНСКАЯ КОММУНАЛЬНАЯ КОМПАНИЯ»

Адрес места нахождения:

396005, Воронежская область, Рамонский р-н, с. Ямное, ул. Ленина, д. 39

Контактный телефон: +7(920)455-56-52, +7(47340)4-96-43.



3. Водоотведение

Для заключения договора на водоотведение

ООО «ВОДОСНАБЖЕНИЕ»

Адрес места нахождения:

396005, Воронежская область, Рамонский р-н, с. Ямное, ул. Дружбы, 1а.

Контактный телефон: +7(950)766-35-74, +7(950)766-34-68

4. Газоснабжение

Порядок оформления договора поставки газа (не ехать в Рамонь):

1) **ООО «Газификация». Адрес: с. Ямное, ул. Дружбы, 1а.**

Что с собой:

- Выписка ЕГРН на блок (копия);
 - Паспорт собственника (копия);
 - Паспорт на котел (выдает застройщик);
 - Паспорт на газовый счетчик (выдает застройщик).
- 2) ООО «Газификация» по доверенности выступает представителем собственника в ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» в р.п. Рамонь, ул. Космонавтов, 90 и заключает договор ВДГО.
- 3) ООО «Газификация» по доверенности выступает представителем собственника в ОАО «Газпром межрегионгаз Воронеж» в р.п. Рамонь, ул. Мосина, 6 и открывает лицевой счет. ООО «Газификация» по доверенности получает договор на поставку газа, согласовывается дата, время пломбировки счетчика и выдается разрешение на первичный пуск газа.
- 4) ООО «Газификация» по доверенности снова посещает филиал ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» в р.п. Рамонь, ул. Космонавтов, 90 для сдачи разрешения на первичный пуск газа и согласования даты первичного пуска.

Стоимость договора ВДГО и Первичного пуска составит 4 893 руб. (2611+2287) (платит собственник). Если всеми вопросами подключения занимается ООО «Газификация» по доверенности, то стоимость услуг составит 12 000 рублей (куда уже входит 4 893 руб. за договор ВДГО и Первичный пуск) на 2023 год.

Телефоны:

ООО «Газификация» с. Ямное: 8 (47340) 4-95-07

Филиал ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» в р.п. Рамонь: **8 (47340) 2-11-78**

Филиал ООО «Газпром межрегионгаз Воронеж» в р.п. Рамонь: **8 (47340) 2-18-56**

Порядок самостоятельного оформления договора поставки газа:

1) Газпром Газораспределение Воронеж. Адрес: Рамонь, ул. Космонавтов, 90.
Кабинет ПТО (1 этаж).

Что с собой:

- Выписка ЕГРН на блок (копия, выдает застройщик);
- Паспорт собственника (копия);
- Паспорт на котел (выдает застройщик);
- Паспорт на газовый счетчик (выдает застройщик).

Что получаем:

- Акт о подключении (технологическом присоединении), содержащей информацию о разграничении имущественной принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон;
- Копию проекта внутреннего газоснабжения дома (блока);
- Справку об установленном оборудовании на объекте.

2) Это же здание. Кабинет ВДГО (1 этаж).

Отдаем полученные документы.

Что получаем:

- Направление на открытие лицевого счета и Договор ВДГО.

3) Газпром Межрегионгаз Воронеж. Адрес: Рамонь, ул. Мосина, 6.

Что делаем:

- Открываем лицевой счет;
- Получаем договор на поставку газа;
- Получаем разрешение на пуск газа;

4) Обрато в кабинет ВДГО (пункт 2).

Что делаем:

- Отдаем разрешение.
- Уточняем сроки пломбировки счетчика и пуска газа (около 1-2 дней).

Стоимость договора ВДГО и Первичного пуска составит 4 893 руб. на 2023 год.

ГРАФИК РАБОТЫ ОРГАНИЗАЦИЙ И КОНТАКТЫ

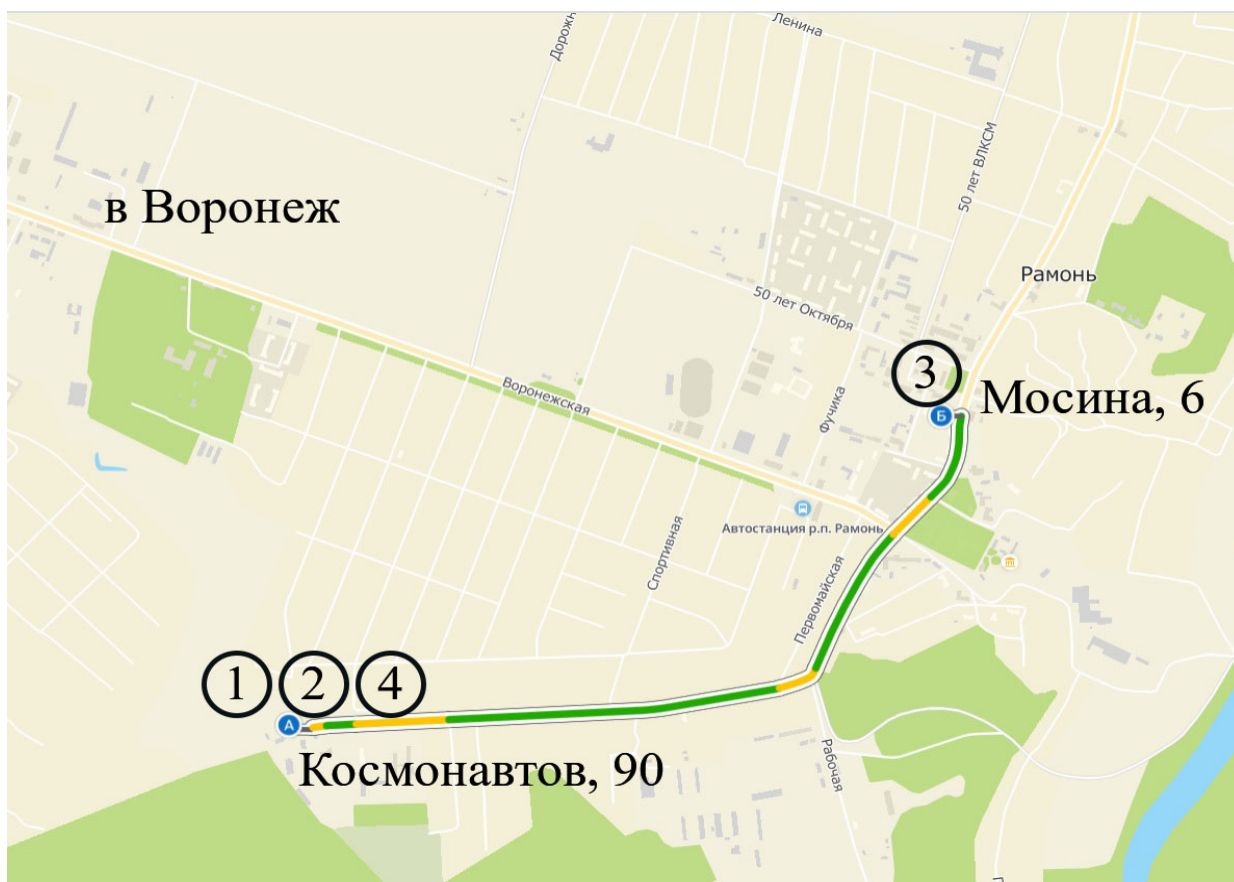
1. Газпром. Рамонь, Космонавтов, 90.
ПН-ЧТ с 8.00 - 16.00;
Перерыв с 12.00 - 13.00;
Выходные: Суббота, Воскресенье.
Тел.: 8 (47340) 2-22-82

2. Газпром. Рамонь, Мосина, 6.
ПН-ЧТ с 8.00 - 16.00;
Перерыв с 12.00 - 13.00;
Выходные: Суббота, Воскресенье.
Тел.: 8 (47340) 2-18-82; 2-18-56

Техобслуживание котлов:

8 (47340) 2-11-78 (Космонавтов, 90, каб. 13)

Приложение 1 – Схема проезда



Круглосуточная газовая диспетчерская служба:
Яменский участок 8 (47340) 4-96-14
АДС Рамони 8 (47340) 2-10-18

Участковый пункт полиции №4510
Адрес места нахождения:
396005, Воронежская область, Рамонский р-н, с. Ямное, ул. Ленина, д. 39
Ваш участковый: капитан полиции Бородин Денис Михайлович
Контактный телефон: +7(999)435-38-35