

ИНСТРУКЦИЯ
ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ

ЖК «БЕРЕГОВОЙ»


ГЛАВСТРОЙ

В КНИГЕ

Добро пожаловать в Береговой! 8

Сервисы УК «Культура» 14

Дополнительные услуги УК «Культура» 22

Эксплуатация общих систем жилого квартала 34

Инфраструктурные решения 88

Правила и регламенты 98

Умный дом 106

Гарантийные обязательства застройщика 110

Мобильное приложение 114

Лицевой счет и оплата жилищно-коммунальных услуг 118

Контакты 122

Для заметок 131





ГЛАВСТРОЙ



ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ В БЕРЕГОВОЙ!

Дорогой резидент,

Команда управляющей компании «Культура» рада приветствовать вас в мире, где архитектура дышит вместе с водой, а каждый день начинается с созерцания речной глади за окном. Эта книга — персональный гид сервисной и технической оснащенности вашего дома.

Жилой квартал «Береговой» состоит из 14 секций высотностью от 7 до 26 этажей, повторяющих естественный рельеф берега — от тихих заводей до стремительных течений.

Фасад Берегового выполнен из стекла и анодированного алюминия, создавая эффект ниспадающего водопада. Модульные панели располагаются каскадом, отражая свет и тени подобно потокам воды.

Здесь технологии служат не демонстрации возможностей, а созданию гармонии между человеком и природой. Каждое инженерное решение — часть философии дома, который учится у реки быть изменчивым, оставаясь собой.

Энергоэффективность и экологичность

— Системы рекуперации тепла. Вентиляция с рекуператорами возвращает до 90% тепла из удаляемого воздуха.

— Умные счетчики ресурсов (АСКУЭ). Автоматизированный учет воды, электричества и тепла с передачей данных в режиме реального времени.

— Энергосберегающее остекление. Тройные стеклопакеты с низкоэмиссионным покрытием.

Климатические системы

— Система чиллер-фанкойл. Мультизональное кондиционирование с индивидуальной настройкой температуры в каждой квартире.

— Приточно-вытяжная вентиляция с фильтрами тонкой очистки (класс фильтрации F5).

Умные технологии (Smart Building)

— Централизованная диспетчеризация. Управление всеми системами через единый пульт (отопление, освещение, лифты, безопасность).

— Датчики протечек, задымления и качества воздуха с автоотключением аварийных участков.

— По встроенным в конструкцию рельсам курсирует роботизированная система мойки фасадов — не имеющая аналогов технологическая новинка, которая автоматически поддерживает безупречный вид здания. Это первый опыт использования подобных решений в жилых комплексах России.

Безопасность

— Многоуровневая система контроля доступа. Смарт-карты и мобильные ключи.

— Круглосуточное видеонаблюдение.

Инфраструктура и надежность

— Индивидуальный тепловой пункт (ИТП). Возможность регулировать температуру в квартире независимо от общего графика.

ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ

Каждая деталь Берегового рождалась из понимания того, как должна выглядеть по-настоящему легкая и приятная жизнь. В 7-м подъезде для вас создано атмосферное пространство, объединяющее просторное лобби и переговорные комнаты — зоны для камерных встреч, знакомства с соседями, деловых и дружеских бесед. А наши заботливые консьержи помогут вам чувствовать себя еще более комфортно и организуют любой необходимый сервис — не только решат любые бытовые потребности, но и позаботятся о вашем досуге.

Поднимитесь на террасы любого подъезда — и город предстанет во всей красе: река, уходящая к горизонту, силуэты небоскребов, бесконечное небо. Это места для тех моментов, которые хочется растянуть во времени — места, где утренний кофе обретает вкус свободы, а вечерние встречи с друзьями длятся до восхода звезд.

Подземный паркинг с собственным детейлинг-центром окружает ваш автомобиль заботой и вниманием. Закрытые дворы живут своей особой жизнью — аллеи из полевых трав и деревьев создают островки природы среди городского ритма, зоны для функциональных тренировок и детских прогулок наполняют пространство движением и смехом.

Гастрономическая набережная на первых этажах со стороны Москвы-реки приглашает жителей и гостей к неспешным трапезам с видом на воду.

Береговой создан не просто как место для жизни, а как пространство, где архитектура, сервис и природа сливаются в одном течении — вашем собственном ритме счастья.

ДОМОЙ


ГЛАВСТРОЙ

СЕРВИСЫ
УК «КУЛЬТУРА»

КОНСЬЕРЖ-СЕРВИС

Мы создаем экосистему заботы, где каждая услуга — это продолжение философии Берегового: жизнь должна течь легко и естественно.

Управляющая компания думает о вашем комфорте еще до того, как вы осознаете потребность в помощи, предлагая решения, которые делают проживание в Береговом не просто спокойным и удобным, а по-настоящему вдохновляющим.

Ваш невидимый помощник, который знает ритм вашей жизни и заботится о том, чтобы ничто не нарушало его гармонию*:

— Встреча жителей и гостей с теплом и вниманием.

— Прием и обработка обращений с пониманием ваших потребностей.

— Прием, хранение, выдача посылок и документов, доставленных курьерской службой для жителей.

— Организация дополнительных услуг одним звонком.

— Оформление пропусков для ваших гостей.

— Информирование жителей о важных событиях в жизни ЖК.

— Вызов клининга и координация клининга лобби.

— Связь со службой безопасности в любое время.

* Сервис станет доступен после принятия положительного решения на общем собрании собственников помещений.



СИСТЕМА БЕЗОПАСНОСТИ

Современная система охраны и видеонаблюдения обеспечивает максимальный уровень защиты и спокойствия для вас и вашей семьи.

В Береговом вы живете спокойно, зная, что о вашей безопасности думают профессионалы:

— Круглосуточный мониторинг периметра жилого квартала — профессиональное наблюдение за территорией.

— Оперативное реагирование на любые инциденты — служба безопасности всегда готова к действию.

— Взаимодействие с полицией и скорой помощью, оказание помощи до прибытия полиции при угрозе жизни или здоровью жителей.

* Сервис станет доступен после принятия положительного решения на общем собрании собственников помещений.



РСОФ

Роботизированная система очистки фасадов и кровельных пространств

В ЖК «Береговой» впервые воплощается принципиально новое техническое решение — роботизированная система очистки фасадов и кровельных пространств.

Эта уникальная технология от компании **Building Maintenance Robotics® (США)** открывает новую эру в обслуживании зданий, где забота о красоте становится искусством точности.

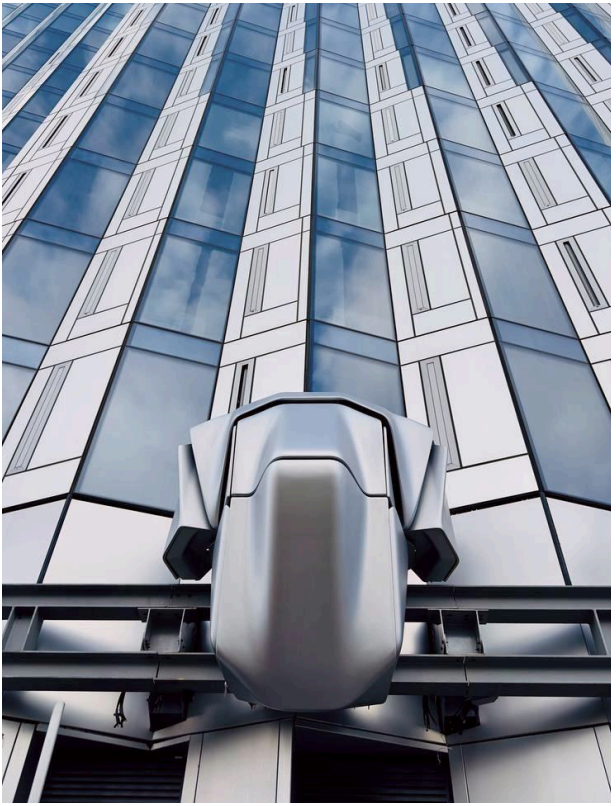
Роботизированная фасадная система BMR сочетает простоту эксплуатации с бережным отношением к природе, предлагая гибкие решения для всех потребностей ограждающих конструкций.

Система питается от литий-ионных аккумуляторов, освобождая архитектуру от паутины дополнительных кабелей. Эффективность сочетается с изящной независимостью.

Высокие механические характеристики и передовые технологии обеспечивают безупречный результат очистки при бережном расходе воды. Все системы настроены на работу с нейтральными моющими растворами.

Встреча робота с машиной переброса — это момент обновления: пополнение свежей воды, удаление использованной, подзарядка энергии и путешествие к новому участку работы.

Благодаря этой роботизированной заботе стеклянные фасады сохраняют кристальную прозрачность круглый год, а ваш панорамный вид остается безупречным. Современные технологии деликатно очищают даже самые труднодоступные участки, позволяя вам в полной мере наслаждаться видами Москвы-реки, архитектурными шедеврами столицы и величественным горизонтом Москва-Сити — прямо из окон вашего дома.




ГЛАВСТРОЙ
Guggenheim Museum

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ
УК «КУЛЬТУРА»

Команда управляющей компании предлагает широкий спектр дополнительных услуг. Время течет, как река за окном — его нельзя остановить, но можно направить в нужное русло.

Мы освобождаем ваши дни от бытовых забот, чтобы жизнь текла так же легко и естественно, как воды Москвы-реки. Наши специалисты занимаются всем, что отвлекает от главного: созерцания, творчества, моментов с близкими.



ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ УК

Сервисная служба УК

Электрические, сантехнические, плотницкие и другие работы





Дизайн и ремонт квартир

Проектирование и реализация индивидуальных решений для вашего интерьера

Разработка инженерных проектов, согласование перепланировки

Консультации и сопровождение процесса согласования изменений в квартире





Замена входных дверей



Дизайнерская мебель и предметы интерьера

Готовые решения
и индивидуальные проекты



Кондиционирование

Выбор модели, установка,
гарантийное обслуживание

ОХРАННЫЕ СИСТЕМЫ ДЛЯ ДОМА

Видеодомофоны

Продажа, монтаж
и обслуживание
оборудования





Техника для дома

Подбор, установка и подключение
бытовой техники

И ЕЩЕ

— Химчистка одежды

— Уборка квартир

— Выгул домашних питомцев

Заказать услуги можно любым удобным способом:

В мобильном приложении «УК Культура»

В лобби через консьержа

В офисе управляющей компании

По телефону:
+7 (495) 228-83-11



В БЕРЕГОВОМ МЫ ЗАНИМАЕМСЯ БЫТОМ,

ЧТОБЫ ВЫ МОГЛИ ЗАНИМАТЬСЯ ЖИЗНЬЮ.

ГЛАВСТРОЙ



ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЩИХ СИСТЕМ ЖИЛОГО КВАРТАЛА

Эксплуатация — это искусство сохранения. Комплекс мероприятий, которые позволяют строительным конструкциям и инженерным системам служить в течение всего нормативного срока, выполняя свои функции с неизменным качеством — как река, которая течет тысячи лет, оставаясь собой.

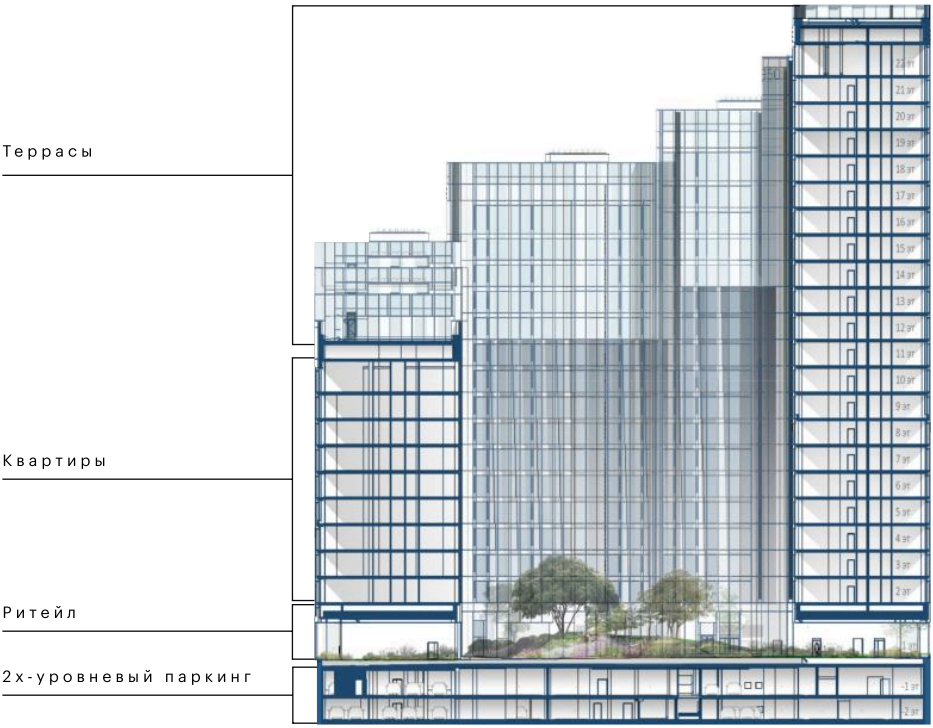


Схема дома

ФУНДАМЕНТ. ФАСАД. КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ. ДВЕРИ. СВЕТОПРОЗРАЧНЫЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ

Фундамент

Монолитное основание со свайным полем — незыблемая опора, на которой стоит весь Береговой. Конструктивная схема рождалась из понимания особенностей грунта и нагрузок.

Несущие ограждающие конструкции

Несущими ограждающими конструкциями многоквартирного жилого дома являются: наружные стены, междуэтажные перекрытия типовых этажей, междуэтажные перекрытия между этажами подземного паркинга. Все несущие конструкции здания — монолитные железобетонные.

Фасад. Конструктивные, светопрозрачные и ограждающие элементы

Фасады жилых этажей секций представляют собой навесную фасадную конструкцию (НФК), состоящую из элементов в заводском исполнении. Модули сочетают светопрозрачные и глухие части, создавая ту самую игру света и тени, которая делает здание живым.

Типы остекления жилой части:

1 тип (нейтральный). Прозрачный двухкамерный стеклопакет, напыление на базе полупросветленного стекла, оттенок нейтральный, с умеренной наружной зеркальностью.

2 тип (зеркальный). Прозрачный двухкамерный стеклопакет, напыление на базе полупросветленного стекла, оттенок серебристо-белый.

3 тип (нейтральный стемалит). Стемалит, однокамерный стеклопакет, напыление на базе полупросветленного стекла, оттенок нейтральный, с умеренной наружной зеркальностью.

4 тип (зеркальный стемалит). Стемалит, однокамерный стеклопакет, напыление на базе полупросветленного стекла, оттенок серебристо-белый.

5 тип. Ограждение кровли высотой 2400 мм состоит из светопрозрачной части, выполненной из стекла-триплекса и непрозрачных частей, состоящих из облицовки анодированными алюминиевыми кассетами.

6 тип. Светопрозрачное заполнение стекло-триплекс — толщина триплекса не менее 16 мм.

Фасад Берегового — это цельное произведение, где каждый элемент служит общей гармонии. Размещение кондиционеров, антенн и любого навесного оборудования на фасаде не допускается. Рекламные и информационные конструкции могут появиться только после согласования с органами власти и управляющей компанией — красота требует защиты от случайных вмешательств.

В процессе эксплуатации помещения собственник должен 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 от грязи и протирать специальными средствами резиновые уплотнители на створках окон.

— Очищать механизмы от пыли и грязи. Использовать чистящие средства, не повреждающие антикоррозийное покрытие металлических деталей.

— Осуществлять регулировку фурнитуры, замену поврежденных, изношенных деталей.

Для очистки стекол исключаются царапающие материалы, абразивы, кислоты, щелочи, растворители и стиральные порошки. Поверхности обрабатываются антистатиком, предотвращающим притяжение пыли.

Эластичные резиновые уплотнители созданы из современных материалов, но требуют бережного ухода — без него резина теряет эластичность и может растрескиваться.

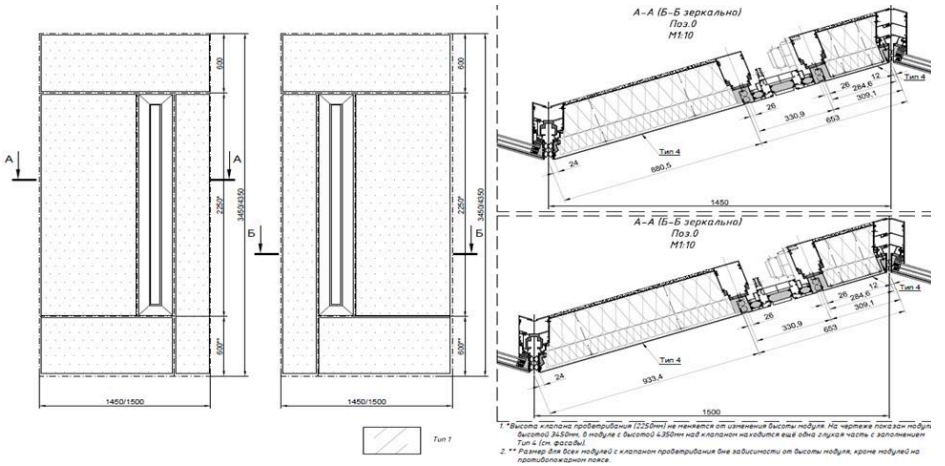
Высококачественная фурнитура гарантирует комфорт и долговечность при правильной эксплуатации. При обнаружении дефектов стеклопакета — трещин, нарушения герметичности, запотевания — немедленно обращайтесь в отдел гарантии Застройщика.

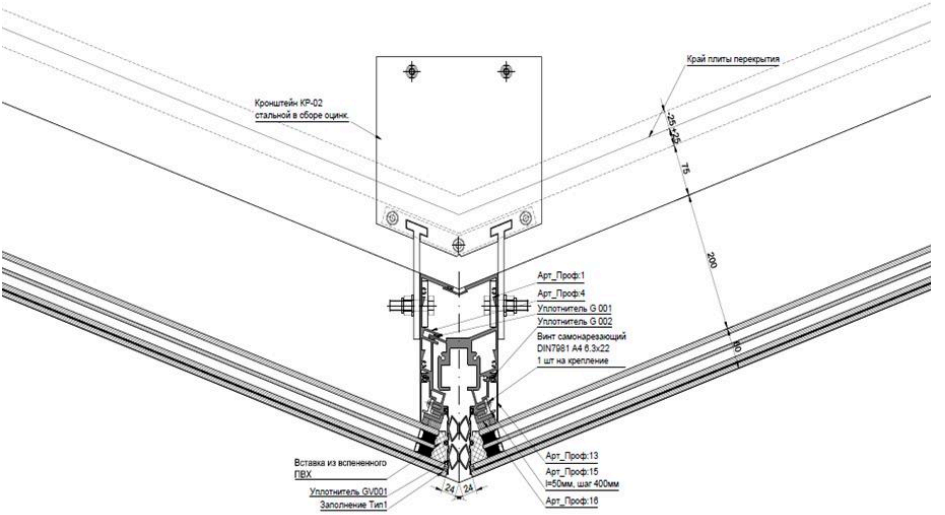
З а п р е щ а е т с я :

— Самостоятельная замена стеклопакетов без согласования с УК.

— Изменение конструкции и внешнего облика стеклопакетов.

— Размещение рекламы и объявлений на стеклах внутри и снаружи помещения.





Фрагменты фасада

Входная дверь в квартиру

В Береговом даже входная дверь — часть архитектурного замысла, который объединяет все квартиры в единое целое.

Стальная дверь от итальянского производителя Esta 2400×1000 мм под отделку шпоном: граница между общественным пространством и вашим личным миром.

Комплектация: нижний сувальдный замок с системой перекодировки, теплоизоляция, шумоизоляция, скрытые петли, накладка МДФ со стороны квартиры, правое открывание (левое с маркировкой «Л»), глухое полотно, черный круглый глазок.

Основа долговечности — регулярная очистка полотна и коробки от пыли и грязи специальными средствами. Поверхности протираются мягкой тканью, смоченной в растворе и хорошо отжатой. Абразивные пасты исключаются.

З а п р е щ а е т с я :

— Изменение направления открывания двери.

— Изменение дизайна и внешнего вида двери с наружной стороны.

Межквартирные перегородки

Кладка межквартирных перегородок выполнена из блоков ячеистого бетона, D600, B3,5, F25.

Кровля

Плоская кровля Берегового — это не просто защита от непогоды, а дополнительное жизненное пространство. Электроподогрев водосточных воронок работает круглый год, предотвращая образование ледяных заторов. Общественные и индивидуальные террасы превращают крышу в продолжение вашего дома под открытым небом.

Светопрозрачные ограждения обеспечивают безопасность, не скрывая панорамы. «Капельник» по периметру крыши — незаметная, но важная деталь, которая направляет дождевую воду по правильному пути, защищая стены от затекания.

Размещение кондиционеров, антенн, видеокамер, рекламы и информационных конструкций требует согласования с органами власти и управляющей компанией — архитектурная целостность не терпит случайных дополнений.

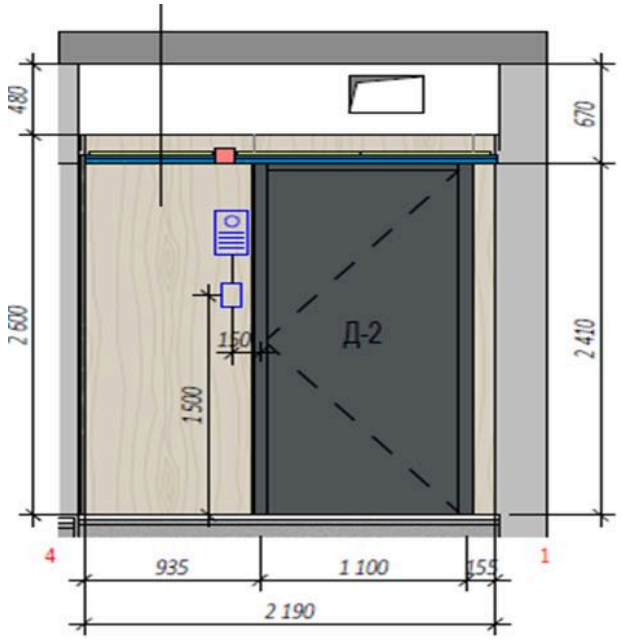


Схема двери

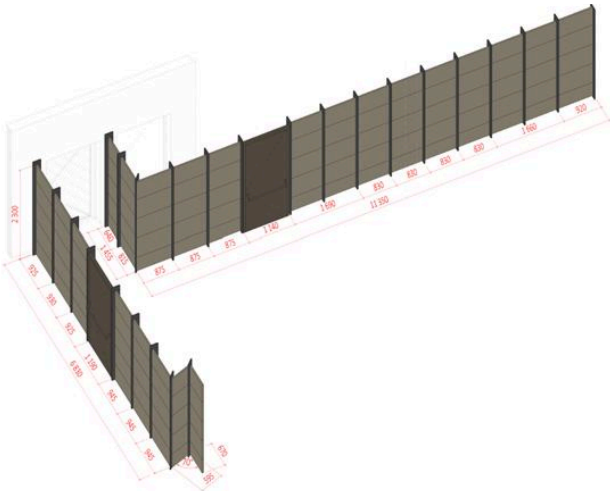
ОБЩЕСТВЕННЫЕ ТЕРРАСЫ

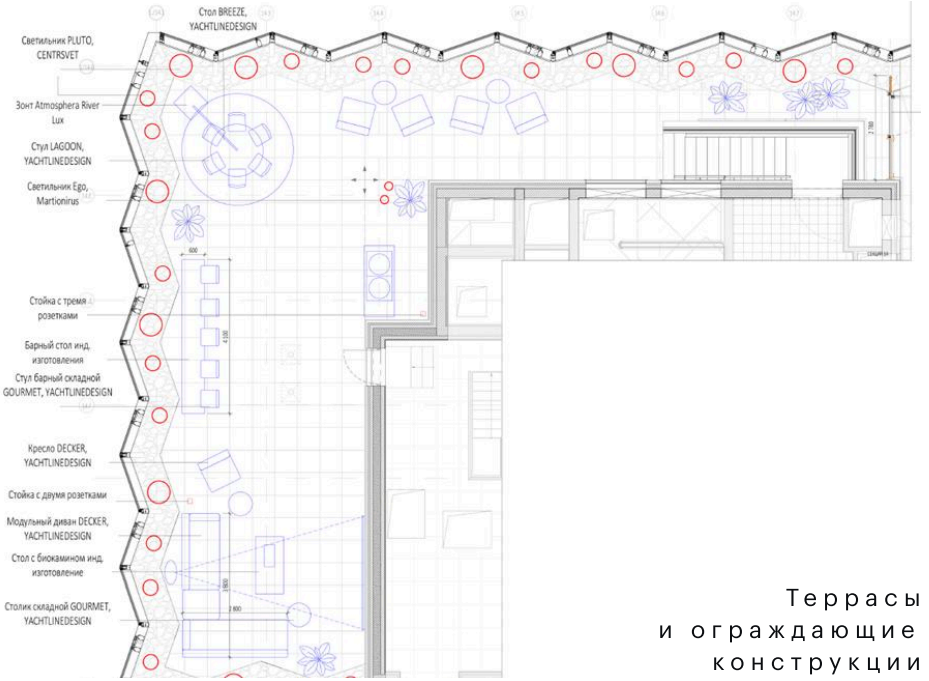
12 общественных террас — это эксплуатируемые кровли, входящие в состав общего имущества комплекса. С апреля по октябрь эти пространства открыты для утреннего кофе, дневного отдыха и вечерних встреч под звездами. Попасть на террасу своего подъезда можно с помощью ключа-пропуска жителя, открывающего доступ к видам, которые невозможно увидеть с уровня земли.

Электрический подогрев сливных воронок работает незаметно, но важно сохранять их проходимость. При обнаружении засоров необходимо сообщить управляющей компании.

На террасах Берегового город предстает с высоты птичьего полета: река, уходящая к горизонту, силуэты Москва-Сити, бесконечное небо — пространство для созерцания и размышлений над чашкой чая или бокалом вина.







Террасы
и ограждающие
конструкции

ЧАСТНЫЕ ТЕРРАСЫ

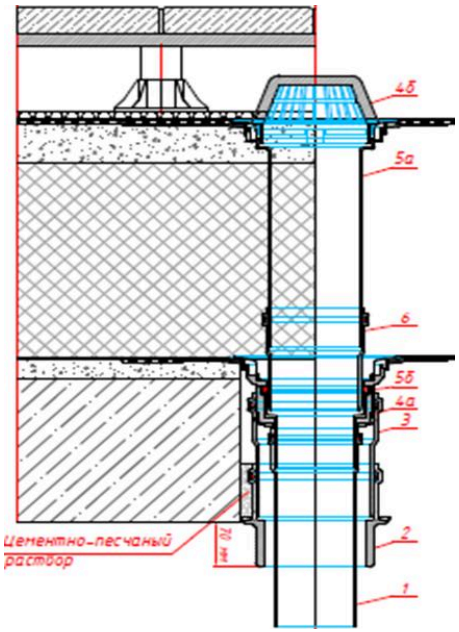
Ваша личная смотровая площадка на крыше — эксплуатируемая кровля, входящая в состав имущества квартиры. Здесь рождаются утренние ритуалы с видом на реку и вечерние размышления под звездным небом.

Электрический подогрев поверхности и система водоотвода работают незаметно, обеспечивая комфорт в любую погоду. При засорении сливных воронок управляющая компания предоставит услугу очистки — ваше приватное небо должно оставаться безупречным.

Запрещается:

— Объединение террас с квартирами.

— Установка остекления и неотделимые конструктивные изменения: изменение покрытий, демонтаж ограждений, установка оборудования, связанного с несущими конструкциями.



Воронка для отвода воды с кровли

Технические, вспомогательные помещения

На каждом этаже предусмотрены помещения для уборочного инвентаря — незаметная инфраструктура чистоты. Технические помещения управляющей компании расположены на подземных уровнях, где происходит невидимая работа систем жизнеобеспечения дома.

Колясочные

В каждой секции на первом этаже — специальное пространство для детского мира. Колясочные с системой контроля доступа предназначены для хранения колясок и сезонного детского инвентаря. Велосипеды здесь не хранятся — для них предусмотрены другие места.

Помещения уборочного инвентаря

На всех жилых этажах — рабочие пространства для сервисного персонала, которые обеспечивают поддержание чистоты в доме.

Туалетные комнаты и лапомойки

На первых этажах всех подъездов — удобства для людей и заботливые приспособления для четвероногих друзей после прогулок.

Входные группы

Секции комплекса имеют единственный парадный вход с территории внутреннего двора — никаких сквозных проходов, только приватность и спокойствие.

Главное лобби в 10-й секции — сердце общественной жизни Берегового. Сквозной проход во двор, переговорная, зона отдыха, стойка ресепшен и консьерж-служба создают атмосферу, где деловое и личное гармонично сочетаются.

ЛИФТЫ

В каждой секции установлено 1 или 2 лифта, соединяющих все уровни — от паркинга до верхних этажей.

Лифт — это сложный механизм, требующий бережного обращения. Неправильное использование может создать угрозу безопасности, привести к дорогостоящему ремонту и лишить всех жителей удобства передвижения по дому. Поэтому необходимо выполнять правила пользования лифтом и требования обслуживающего персонала, использовать лифт только по его прямому назначению.

З а п р е щ а е т с я :

— Перегружать лифт сверх допустимой нормы.

— Наносить рисунки на стены кабины.

— Повреждать стены, освещение, двери, кнопки и оборудование.

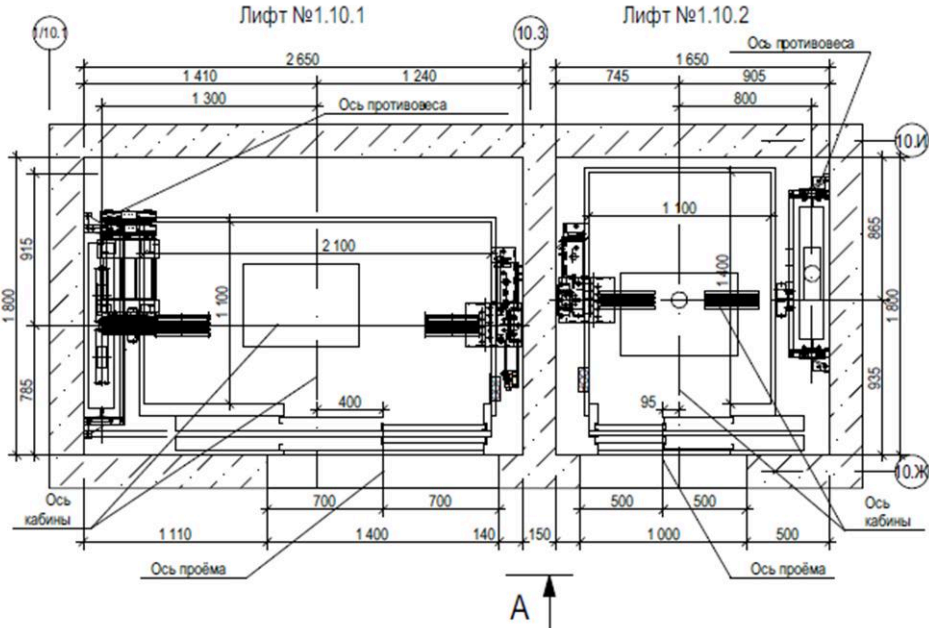
— Препятствовать работе дверей.

— Перевозить предметы, выступающие за габариты кабины.

— Курить в лифтах.

— Без необходимости использовать кнопки «Стоп» и аварийной связи.

— Не пытаться самостоятельно эвакуироваться из лифта при его поломке.



Размеры лифтовых кабин

СПЕЦИФИКАЦИЯ

Лифт подъездах № 1–14

1	Назначение здания, в котором установлен лифт	Жилое
2	Назначение лифта	Грузопассажирский для перевозки МГН и пожарных подразделений
3	Грузоподъемность, кг	1000
4	Скорость, м/с	2
5	Внутренние габариты кабины (ширина х глубина х высота), мм	2100 х 1100 х 2400
6	Габариты двери (ширина х высота), мм	1200 х 2200
7	Кабина проходная	Нет
8	Система управления	Групповая, собирательная при движении вниз
9	Огнестойкость дверей шахты	EI60
10	Фирма-изготовитель лифта	KOYO ELEVATOR CO, LTD

Лифт подъездах № 1, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14

1	Назначение здания, в котором установлен лифт	Жилое
2	Назначение лифта	Грузопассажирский для перевозки МГН и пожарных подразделений
3	Грузоподъемность, кг	630
4	Скорость, м/с	2
5	Внутренние габариты кабины (ширина х глубина х высота), мм	1100 х 1400 х 2400
6	Габариты двери (ширина*высота),мм	800 х 2200
7	Кабина проходная	Нет
8	Система управления	Групповая, собирательная при движении вниз
9	Огнестойкость дверей шахты	EI60
10	Фирма-изготовитель лифта	KOYO ELEVATOR CO, LTD

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛИФТОВ

ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ СИСТЕМЫ ДОМА

Безопасность в Береговом — это не только технологии, но и культура ответственности каждого жителя. Знание правил пожарной безопасности, умение действовать в критической ситуации и использовать средства тушения — навыки, которые важно передавать детям как часть домашнего воспитания.

Здание оборудовано самыми современными и эффективными системами противопожарной защиты, а именно:

— Адресная система автоматической пожарной сигнализации и система оповещения о пожаре (АПС).

— Автоматическая спринклерная система пожаротушения и система пожарного водопровода (АУПТ, ВПВ).

— Система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ).

— Системы дымоудаления и подпора воздуха (ВД и ПД).

Каждая квартира оборудована следующими противопожарными системами:

— АПС – Автоматическая пожарная сигнализация.

— СОУЭ – Система оповещения и управления эвакуацией.

Основные правила по обращению с системами пожарной безопасности:

Датчики АПС обладают высокой чувствительностью — они реагируют не только на дым, но и на пар, пыль и аэрозольные соединения. Попадание любого из этих факторов активирует системы пожарной сигнализации и запуск системы оповещения во всем здании.

В квартирах без согласования с управляющей компанией запрещается производить действия со всеми элементами системы пожарной безопасности, в частности:

— Демонтировать элементы систем пожарной безопасности.

— Перемещать их с установленных мест.

— Закрывать или блокировать доступ к ним.

— Оказывать механическое воздействие.

При проведении ремонтно-строительных работ требуется создать заявку в мобильном приложении «УК Культура» на отключение дымовых извещателей. Заявка оплачивается согласно утвержденному прейскуранту.

Извещатели дымовые оптические автономные ИП212-50М (на батарейках) и адресные извещатели ИП212-64-R3 в жилых помещениях находятся в зоне ответственности Собственников. Адресные извещатели ИП212-64-R3 эксплуатирует УК, но за сохранность отвечает Собственник. Пожарные извещатели должны быть монтированы не ближе 0,5 м от электрических светильников и не менее 1 м от выводов приточной вентиляции:

— Спринклерные оросители, расположенные в местах общего пользования, чувствительны к тепловому и механическому воздействию (повреждению). Температура срабатывания 57°С. В случае активации теплового замка оросителя, вода из системы пожаротушения под высоким давлением пойдет через спринклерный ороситель, далее произойдет активация системы пожарной сигнализации и запуск системы оповещения во всем здании.

— В межквартирном коридоре на каждом этаже высотных подъездов расположены ниши с пожарными кранами (ПК), в состав которых входят пожарные рукава и огнетушители серии ОП-5.

— На первых этажах каждого подъезда расположены отдельные шкафы ПК.

Если необходимо произвести работы, связанные с образованием пыли или пара, необходимо обратиться в УК для временного отключения датчиков в помещении.

Для корректной работы систем противопожарной защиты в помещении, Собственнику необходимо регулярно производить техническое обслуживание систем и оборудования.

Все работы по техническому обслуживанию систем противопожарной защиты производятся организациями, имеющими соответствующую лицензию МЧС России.



Дымовой пожарный извещатель. Система АУПС.

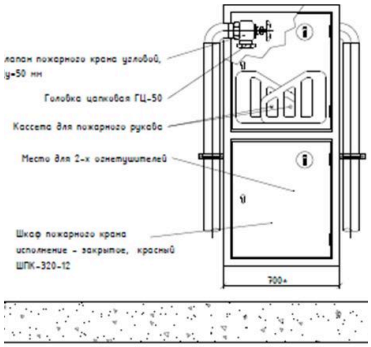


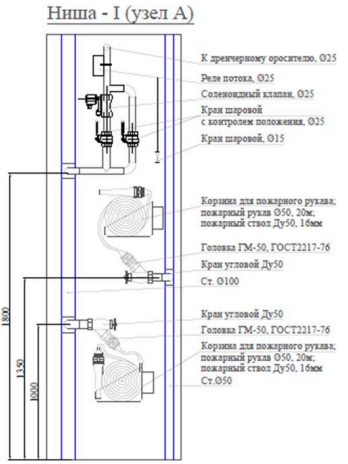
Потолочный встроенный динамик. Система СОУЭ.

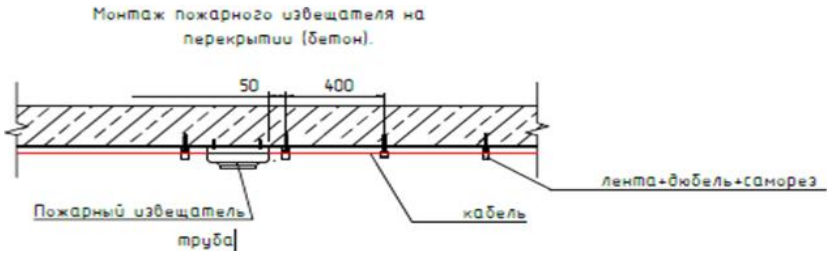


Скрытый спринклерный ороситель. Система АУПТ.

Основные элементы систем противопожарной защиты, внешний вид







Основные элементы
систем противопожарной защиты, расположение

ДЕЙСТВИЯ ЖИТЕЛЕЙ В СЛУЧАЕ ПОЖАРА

В критические моменты главное — сохранить ясность ума и действовать последовательно. Каждое правильное действие может спасти жизни и сохранить дом.

Немедленное оповещение

Первый звонок — в государственную противопожарную службу МЧС России: **101** с мобильного телефона. Четко сообщите адрес, точное место возгорания, свою фамилию и всю дополнительную информацию о характере пожара. Спокойный, точный разговор поможет службам быстрее прибыть на место.

Первичное тушение

При возможности приступайте к тушению имеющимися средствами пожаротушения, но только при условии полной безопасности для себя и окружающих. Параллельно информируйте других жителей о происшествии.

В Береговом современные системы безопасности работают круглосуточно, но человеческий фактор остается решающим. Ваша готовность и правильные действия — последний и самый важный рубеж защиты.

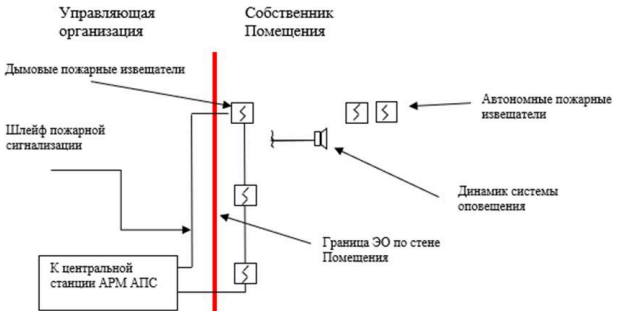
Взаимодействие со спасательными службами

Выполняйте все распоряжения руководителя тушения пожара и спасательных работ. Профессионалы знают, как действовать эффективно и безопасно.

Критически важная информация

Сообщите руководителю операции о людях, которые находятся или могут находиться в зоне опасности, укажите удобные пути подъезда спецтехники и ближайшие источники водоснабжения. Ваше знание дома поможет спасателям действовать быстрее.

Граница эксплуатационной ответственности по системам противопожарной защиты



101 МЧС и пожарная охрана

112 единый номер вызова экстренных служб

СКУД

Береговой защищен современными системами безопасности, которые работают незаметно, но надежно:

Система контроля и управления доступом (СКУД)

Построена на базе RUBEZH STRAZH — сетевых контроллеров со встроенным программным обеспечением, которые управляют электронными замками и препятствуют доступу посторонних лиц.

СКУД интегрирована с видеодомофонной связью, позволяя удаленно открывать входные двери Главного лобби и калитки двора. Система распознает своих и деликатно останавливает чужих.

Системой СКУД оборудованы следующие двери и помещения:

— Входные группы в лобби.

— Калитки во двор.

— Технические и вспомогательные помещения.

И ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ

При заселении каждому Собственнику выдается комплект RFID-брелоков с чипом MIFARE Plus SE с усиленной защитой от копирования.

Если вам необходимо получить дополнительный брелок или проконсультироваться по существующему, вы можете обратиться в управляющую компанию.

Система охранного видеонаблюдения

245 видеокамер на базе системы RVI RUBEZH ведут видео-визуальный контроль периметра здания и ключевых внутренних пространств: центральных входов, технических коридоров, проездов паркинга. Данные хранятся не менее 30 суток — цифровая память дома, которая все помнит и никого не забывает.

Система видеодомофонной связи

Построена на базе системы BAS-IP, обеспечивая передачу видеосигнала от посетителей к Собственникам квартир. Технология, которая сокращает расстояние между улицей и домом до одного движения.

Запрещено:

— Нарушать работу или выводить из строя отдельные элементы системы.

— Демонтировать оборудование системы.

— Передавать посторонним лицам собственные ключи доступа.

— Менять углы поворота камер видеонаблюдения, перекрывать обзор камеры.

— Самовольно устанавливать камеры видеонаблюдения в местах общего пользования.

ЭЛЕКТРО-ОБОРУДОВАНИЕ

Электроснабжение Берегового — это невидимая сеть, питающая жизнь дома. Главные распределительные щиты (ГРЩ) 0,4 кВ обеспечивают энергией все потребители комплекса.

Каждая секция оборудована автоматическими устройствами компенсации реактивной мощности, повышающими cos ф до 0,95 и выше. Комплектные конденсаторные установки с автоматическим регулированием работают как умная экономия — снижая потери в сетях и расход электроэнергии.

Для квартир приняты следующие расчетные нагрузки:

Квартира с 1 спальней — Рр = 11 кВт	Квартира с 3 спальнями — Рр = 13 кВт
Квартира с 2 спальнями — Рр = 12 кВт	Квартира с 4 спальнями — Рр = 18 кВт

Электроснабжение квартиры осуществляется от щита УЭРК дома кабелем ВВГнг(А)-LS 5х10мм². Напряжение распределительной трехфазной сети 380/220В при глухозаземленной нейтрали. В квартирном щите ЩЭ установлен выключатель нагрузки на ток Iном=40А для квартир с 3 и 4 спальнями, ток Iном=32А для квартир с 2 спальнями и ток Iном=25А для квартир с 1 спальней.

Жилые секции оборудованы системой контроля и учета электроэнергии — АСКУЭ.

Учет потребляемой электроэнергии предусматривается:

— На вводных панелях ВРУ.

— На панелях общедомовых нагрузок ВРУ.

— Счетчиками, установленными для каждой квартиры на этажных щитах.

Электроснабжение квартир осуществляется от этажного распределительного шкафа УЭРК, в котором смонтированы приборы учета и устройства защитного отключения (УЗО) с током утечки 300мА в противопожарных целях на вводе в каждую квартиру.

Запрещается:

— Одновременно подключать к электросети потребителей с суммарной мощностью выше мощности, выделенной на жилое помещение.

— Включать в розеточную сеть электроприборы, не рассчитанные на номинальное напряжение 220 В и частоту сети 50 Гц.

— Использование электроплит для обогрева помещений.

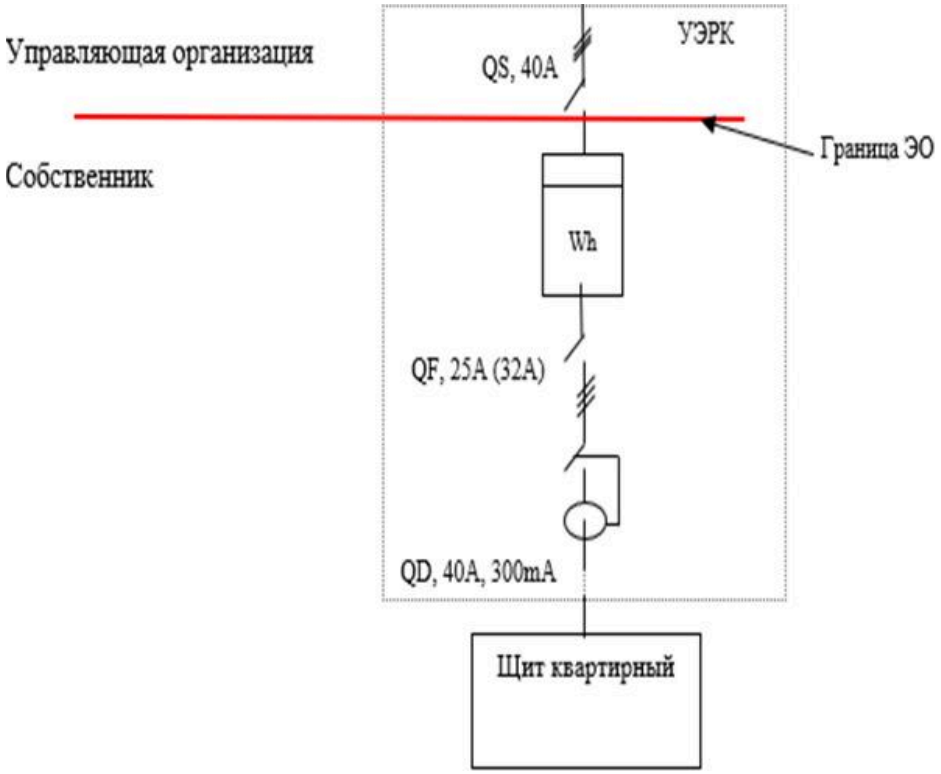
— Осуществлять ремонт электропроводки, розеток, выключателей, устанавливать люстры при включенном электропитании в сети.

— Удлинение вводного кабеля.

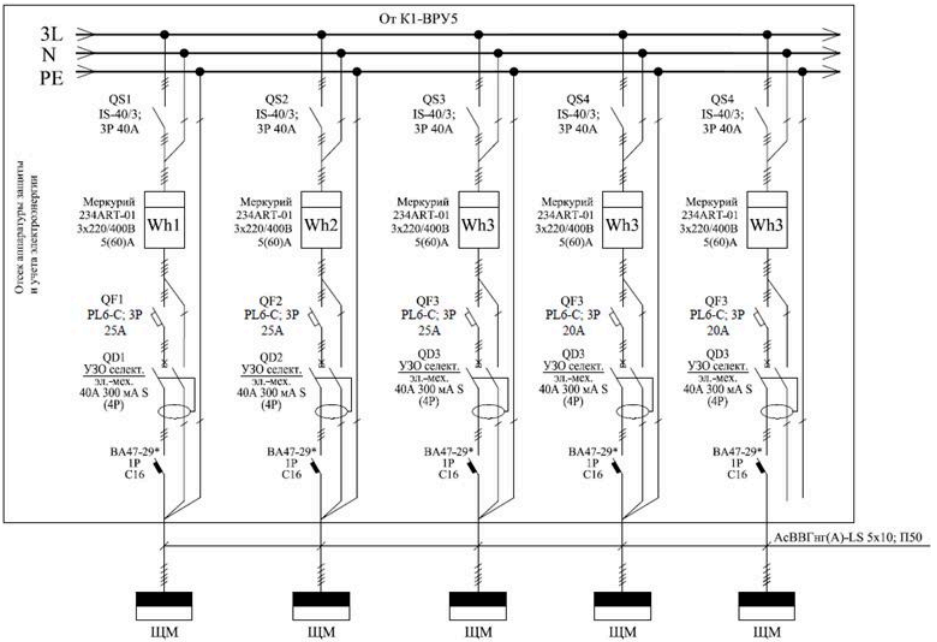
— Демонтаж, подключение или любые другие изменения, которые могут повлиять на дальнейшую работоспособность общедомовой системы.

— Духовые шкафы, варочные поверхности с трехфазным вводом должны быть трехфазными для равномерного распределения нагрузки.

— При установке розеток, штробление монолитных стен запрещено, в монолитных конструкциях производится дополнительное оштукатуривание на толщину 50 мм или возводятся фальшстены.

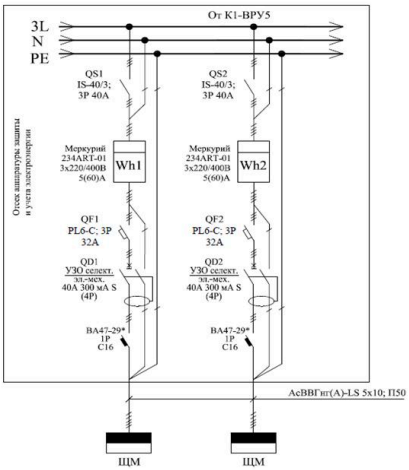


Граница эксплуатационной ответственности

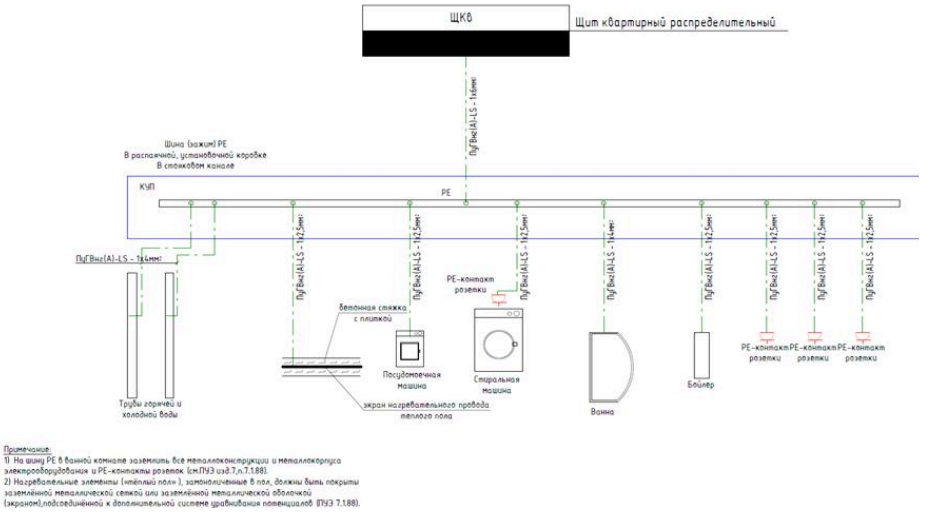


Pр, кВт	12,0	12,0	12,0	11,0	11,0
Iр, А	19,6	19,6	19,6	18,0	18,0
	2 комн. кв.	2 комн. кв.	2 комн. кв.	1 комн. кв.	1 комн. кв.

Типовая схема этажных распределительных щитов УЭРК для 5-ти квартир 10ЩЭ2—10ЩЭ17



Типовая схема этажных распределительных щитов УЭРК для 2-х квартир 10ЩЭ18



Примечание:
1) На шину PE в ванной комнате заземлить все металлоконструкции и металлокорпуса электрооборудования и PE-контакты розеток. (см.ПУЭ изд.7,п.7.1.88).
2) Нагревательные элементы (нагретый пол»), замоноличенные в пол, должны быть покрыты заземлённой металлической сеткой или заземлённой металлической оболочкой (экраном),подсоединённой к дополнительной системе уравнивания потенциалов (ПУЭ 7.1.88).

Схема монтажа дополнительной системы уравнивания потенциалов

Проектную документацию вы можете найти здесь:

ВЕНТИЛЯЦИЯ

Воздух в Береговом живет своей жизнью — постоянно обновляется, очищается и согревается, создавая атмосферу, в которой легко дышится круглый год.

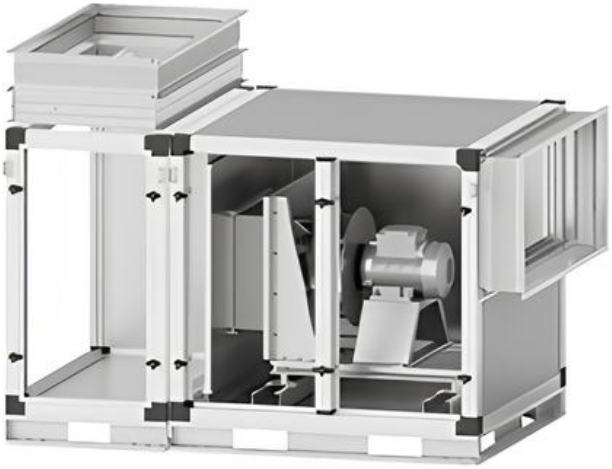
Жилая часть здания оборудована системами приточно-вытяжной вентиляции с механическим побуждением и рекуперацией тепла — технологией, которая возвращает до 90% энергии вытяжного воздуха. Воздухообмен рассчитан с заботой о каждом помещении: однократный для жилых комнат, но не менее 60м³/ч через кухню, 50м³/ч через ванные, 25м³/ч через санузлы.

Приток осуществляется для каждой квартиры, помещений МОП, вестибюля и МОП входных групп. Приточный воздух проходит через двойную систему фильтрации, которые удаляют пыль и примеси. Каждый вдох — это воздух, очищенный до стандартов премиального комфорта.

Схема вытяжных воздуховодов принята с каналами-спутниками, подключаемыми к сборному вертикальному коробу. Сборные вытяжные воздуховоды объединяются на техническом этаже здания и подключаются к приточно-вытяжным установкам, которые в свою очередь размещаются в венткамерах на кровле здания. Для вытяжной вентиляции помещений входной группы (колясочной, санузла и ПУИ) предусматриваются самостоятельные вытяжные системы (канальные вентиляторы).

На входных дверях вестибюля предусмотрена установка электрической воздушно-тепловой завесы.

Противодымная защита здания предусматривается для обеспечения эвакуации людей и обеспечивает создание необходимых условий для пожарных подразделений при проведении работ по спасению людей, обнаружению и тушению очага возможного пожара. При возникновении пожара система автоматически переключается в режим защиты: общеобменная вентиляция отключается, включаются системы противодымной защиты. Технология, которая создает безопасные условия для эвакуации людей и работы пожарных подразделений.



Внешний вид вытяжной установки

Внимание:

Собственникам жилых помещений в местах установки дроссель клапанов на спутниках вытяжных вентиляционных стояков необходимо предусмотреть люки (в исполнении минимум 200*200мм) в строительных конструкциях для беспрепятственного доступа их обслуживания. Демонтировать дроссельную заслонку категорически запрещено.

Запрещается подключать канальные вытяжки к общеобменной системе вентиляции и устанавливать принудительные вытяжные системы в помещениях квартир, с целью недопущения попадания вытяжного воздуха из вашего жилого помещения в соседние квартиры.

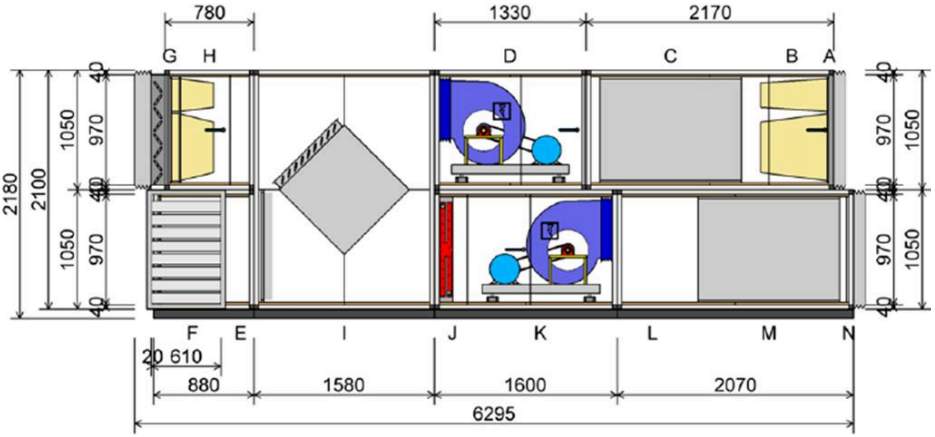
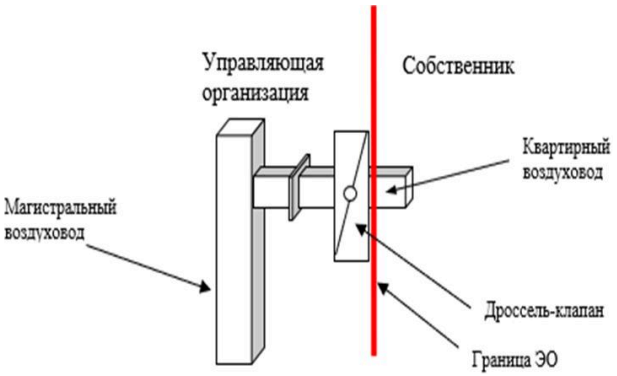


Схема приточно-вытяжной установки



Граница эксплуатационной ответственности

Проектную документацию вы можете найти здесь:

ХОЛОДОСНАБЖЕНИЕ

В Береговом прохлада — это продуманная инженерная система, которая работает незаметно, сохраняя безупречный внешний облик дома и создавая идеальный климат внутри.

Комфортная температура создается так же естественно, как речной бриз в жаркий день. Система кондиционирования на базе чиллер-фанкойл работает в летний и переходный периоды, создавая идеальный микроклимат в жилых помещениях и на первом этаже общих пространств. В качестве источника холода проектом предусмотрена на жилые секции установка чиллеров с выносными фреоновыми конденсаторами.

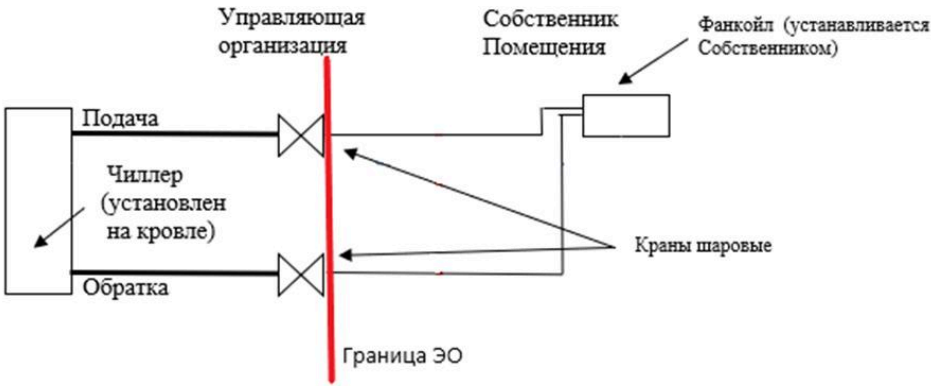
В качестве хладоносителя используется вода — экологичное решение, которое бережно охлаждает воздух в ваших комнатах. Трассировка трубопроводов системы холодоснабжения запроектирована до мест ввода в квартиры с установкой запорной и регулирующей арматуры (балансировочных клапанов) в МОП.

Регулирование расхода хладоносителя по этажам предусмотрено установкой балансировочных клапанов на каждом этаже. Фанкойлы потребителей в квартирах закупаются и монтируются силами Собственников жилых помещений.

Для получения технических условий для подключения фанкойла вам необходимо обратиться в управляющую компанию.

Краткие правила установки фанкойла в квартире:

1. Использовать схему узла обвязки фанкойла с трехходовым клапаном.
2. Не превышать выделенную мощность по холоду на квартиру.
3. Устанавливать сифон на дренаже фанкойла для предотвращения запаха из канализации.
4. Устанавливать в верхней точке воздухоотводчик и сливной кран в нижней точке на узле обвязки фанкойла.
5. Установка больших люков под фанкойлом для обслуживания.

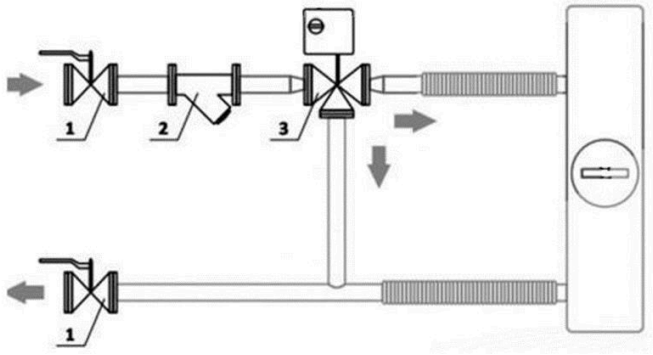


Граница эксплуатационной ответственности

Внимание:

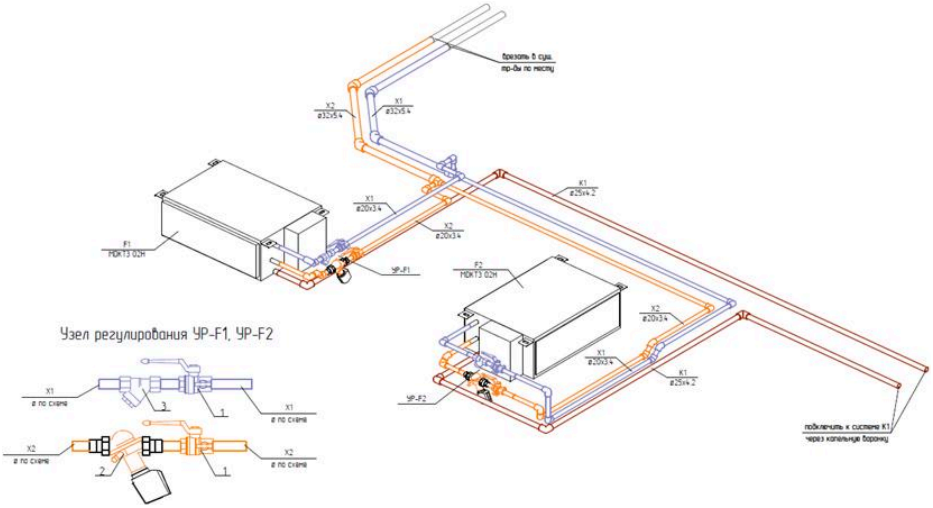
Установка систем вентиляции и выносных блоков кондиционеров на фасадах категорически запрещена. Это нарушает целостность архитектурного решения и противоречит пожарным требованиям. Согласно техническим рекомендациям ТР161-05, крепление дополнительного оборудования на конструкцию вентилируемого фасада недопустимо.

ОБЩИЕ ДАННЫЕ



1 — запорные краны 2 — грязевой фильтр 3 — трехходовой клапан

Рекомендуемая схема узла обвязки фанкойла квартир



Возможная схема системы холодоснабжения квартиры

Проектную документацию вы можете найти здесь:



СИСТЕМЫ ВОДО- И ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, КАНАЛИЗАЦИИ

Водоснабжение

В здании реализована раздельная схема хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода — каждая система выполняет свою задачу без пересечений и компромиссов. Стояки холодного и горячего водоснабжения располагаются в межквартирных холлах каждой секции. На ответвлениях от стояков в межквартирной шахте установлена запорная арматура для контроля потоков.

Перед вводом в квартиру установлена защитная система: запорная арматура, регулятор давления (ФРД) и счетчик с цифровым интерфейсом в комплекте с присоединителями и обратным клапаном. Разводка трубопроводов от шахты до ввода в квартиры выполняются трубами из сшитого полиэтилена под потолком коридора в теплоизоляции.

В каждом корпусе жилой части здания запроектирована самостоятельная система хозяйственно-бытовой канализации К1. В каждой квартире в шахте ВК предусмотрены тройники или крестовины для дальнейшего подключения приборов жильцами. На квартирных канализационных стояках устанавливается косой тройник для подключения дренажа от кондиционеров через капельную воронку. Внутренняя сеть канализации проложена с открытыми стояками в санузлах и кухнях — доступность для обслуживания заложена в архитектуру системы. Прочистка в случае засоров производится через ревизии, подводок — через прочистки и сифоны. Стиральные машины подключаются к канализации через пластмассовый прямой сифон с носиком для слива, которым оборудован умывальник в санузлах.

Зона управляющей компании:

Стояки водоснабжения, первые запорные краны и балансировочные клапаны на распределительных коллекторах.

Зона Собственника:

Вся водопроводная арматура от резьбовых соединений запорных кранов на распределительном коллекторе вместе с сантехническим оборудованием в квартире.

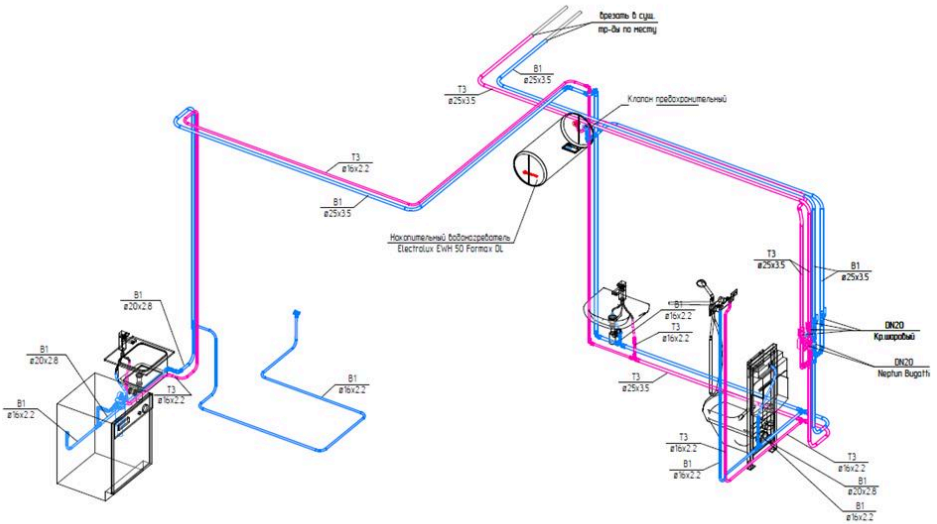
Внимание:

В местах ревизий К1 и тройников канализационных стояков необходимо предусмотреть люки в строительных конструкциях для беспрепятственного обслуживания.

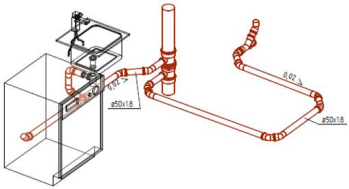
Не допускается:

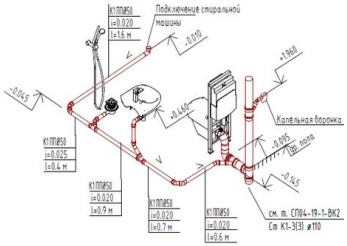
Демонтаж предусмотренной проектом отсекающей запорной арматуры стояков холодного и горячего водоснабжения.

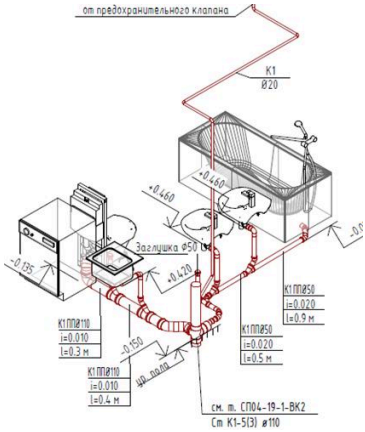
Монтаж сантехнических приборов через вентиляционную шахту и использование санитарных приборов при засоре в канализационной сети.

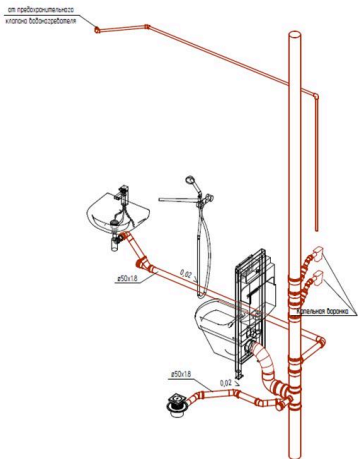


Возможная схема системы водоснабжения квартиры

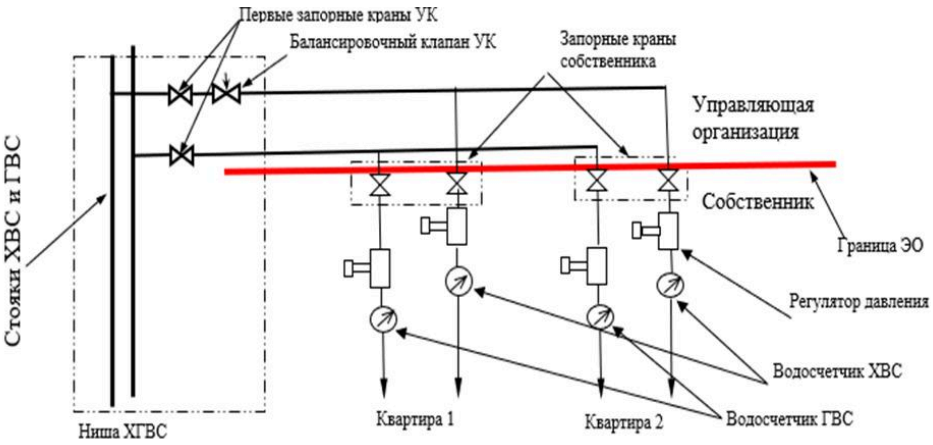




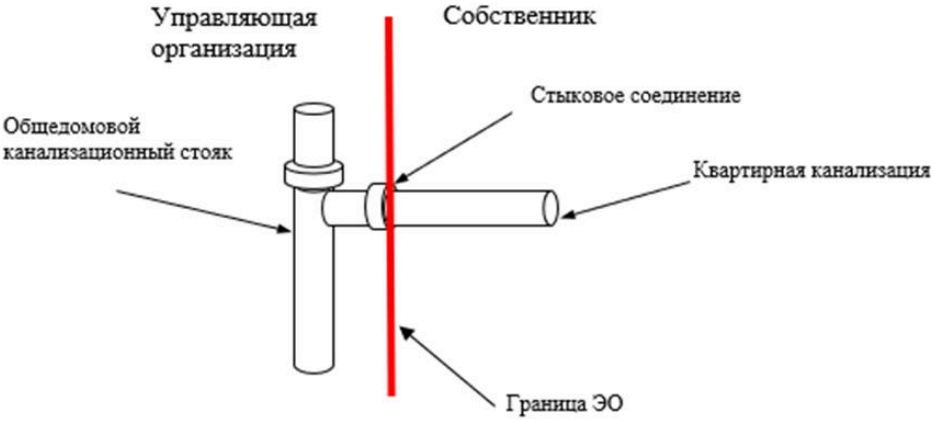




Возможная схема системы канализации квартиры



Граница эксплуатационной ответственности по системам водоснабжения



Граница эксплуатационной ответственности по системам канализации

Проектную документацию вы можете найти здесь:

ОТОПЛЕНИЕ

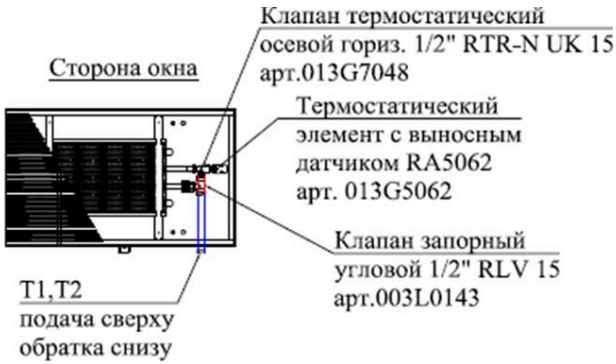
Проектом предусматривается оборудование жилой части дома системой водяного отопления с искусственным побуждением. В качестве теплоносителя используется вода с параметрами 90-70°С. Система отопления жилого дома принята двухтрубная с поэтажной «поквартирной» разводкой трубопроводов. На каждом этаже расположены распределительные коллекторы, от которых тепло поступает отдельно на каждую квартиру. Поэтажные ответвления оборудуются на падающем трубопроводе ручным запорно-балансировочным клапаном, на обратном трубопроводе автоматическим балансировочным клапаном с импульсной трубкой и дренажным клапаном.

Для поквартирного учета расхода тепла на ответвлении к каждому потребителю устанавливается теплосчетчик с выходом RS485. Счетчики оборудованы телеметрическим выходом и возможностью дистанционного сбора показаний (АСКУВТ). Границей балансовой и эксплуатационной принадлежности является шаровой кран после распределительного коллектора на падающем и на обратном трубопроводе в сантехническом шкафу.

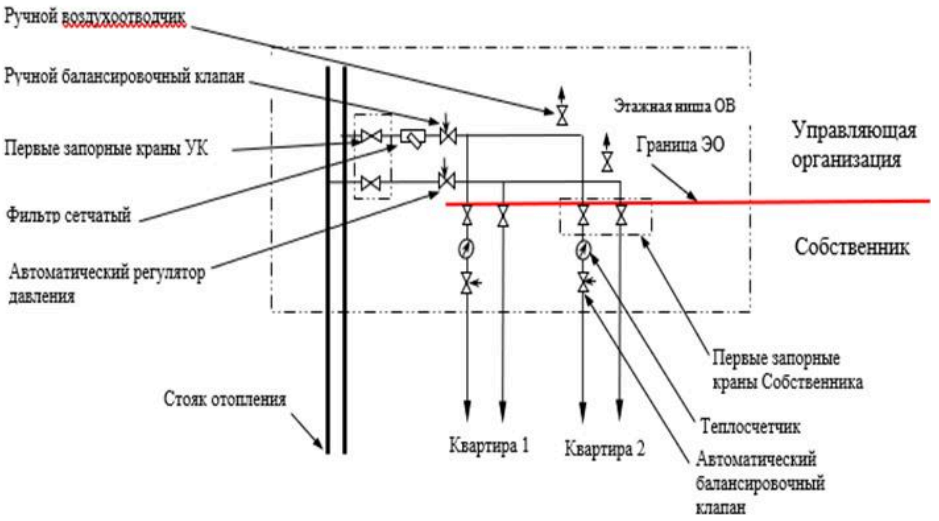
Стояк системы отопления, распределительные коллекторы обслуживает управляющая компания, систему от отсекающих шаровых кранов — Собственник. Оснащение жилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены Собственником жилого помещения. В качестве отопительных приборов жилой части и общественных помещений принимаются встраиваемые в пол конвекторы для помещений с витражными окнами. Для внутрипольных конвекторов регулирование теплоотдачи осуществляется при помощи установки термостатических клапанов с термостатической головкой и выносным датчиком.

Внимание:

Собственникам жилых помещений необходимо поддерживать температуру воздуха в квартире в отопительный период в пределах не ниже 18°С. Не допускается заменять отопительные приборы, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения управляющей компании, обслуживающей жилой дом, так как любое вмешательство в систему отопления приводит к ее разбалансировке.



Типовой узел подключения
канального конвектора в квартире



Граница эксплуатационной ответственности

Проектную документацию вы можете найти здесь:

ПРИЛЕГАЮЩАЯ ТЕРРИТОРИЯ И ИНФРАСТРУКТУРА

Прилегающая территория Берегового — это продолжение архитектурной идеи под открытым небом. Декоративное озеленение кустарниками и многолетними растениями создает живые картины, которые меняются от сезона к сезону. Зонирование натуральными покрытиями-настилами разных фактур добавляет тактильные ощущения к визуальной красоте.

Каждая дорожка, каждая клумба — часть большой композиции, где природа и дизайн находят общий язык. Здесь важно не только наслаждаться красотой, но и бережно ее сохранять.

Жители обязаны относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям как к продолжению своего дома — с заботой и уважением. Соблюдение правил содержания придомовой территории и недопущение ее загрязнения — это вклад каждого в общую атмосферу комфорта.

Не допускается на придомовой территории:

Автомобильные работы: мойка автомашин и других транспортных средств, слив бензина и масел, регулировка сигналов, тормозов и двигателей, ремонт авто.

Правила выгула домашних животных:

Четвероногие друзья — полноправные жители Берегового, но их выгул должен обеспечивать безопасность всех — людей, животных, сохранность имущества физических и юридических лиц.

Контролируемое передвижение:

Исключается свободное, неконтролируемое передвижение животных при пересечении проезжих частей, в лифтах, помещениях общего пользования, во дворе, на детских и спортивных площадках.

Ответственная уборка:

Владельцы должны обеспечивать уборку продуктов жизнедеятельности животных в местах и на территориях общего пользования.

Разрешенные места выгула:

Только в местах, определенных решением органов местного самоуправления.

В Береговом даже прогулка с домашним питомцем становится частью культурного досуга — когда все участники процесса думают о комфорте окружающих и сохранности общего пространства.

Территория комплекса — место, где каждый день рождается новое впечатление от жизни у воды, и забота о ее красоте объединяет жителей в одно сообщество.



Схема территории

СВЯЗЬ

В Береговом цифровой мир приходит в дом по оптоволоконным магистралям.

Здание подключено к сети Интернет через ПАО МГТС («Московская городская телефонная сеть») — надежного провайдера с многолетней репутацией. Поэтажная разводка оптоволоконного кабеля обеспечивает высокоскоростное соединение в каждую квартиру.

Для подключения к сети Интернет необходимо в индивидуальном порядке заключить соответствующий договор с представителем провайдера.

ПРИБОРЫ УЧЕТА И ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С РСО

Каждая квартира в Береговом оснащена умными системами учета ресурсов, обеспечивающими:

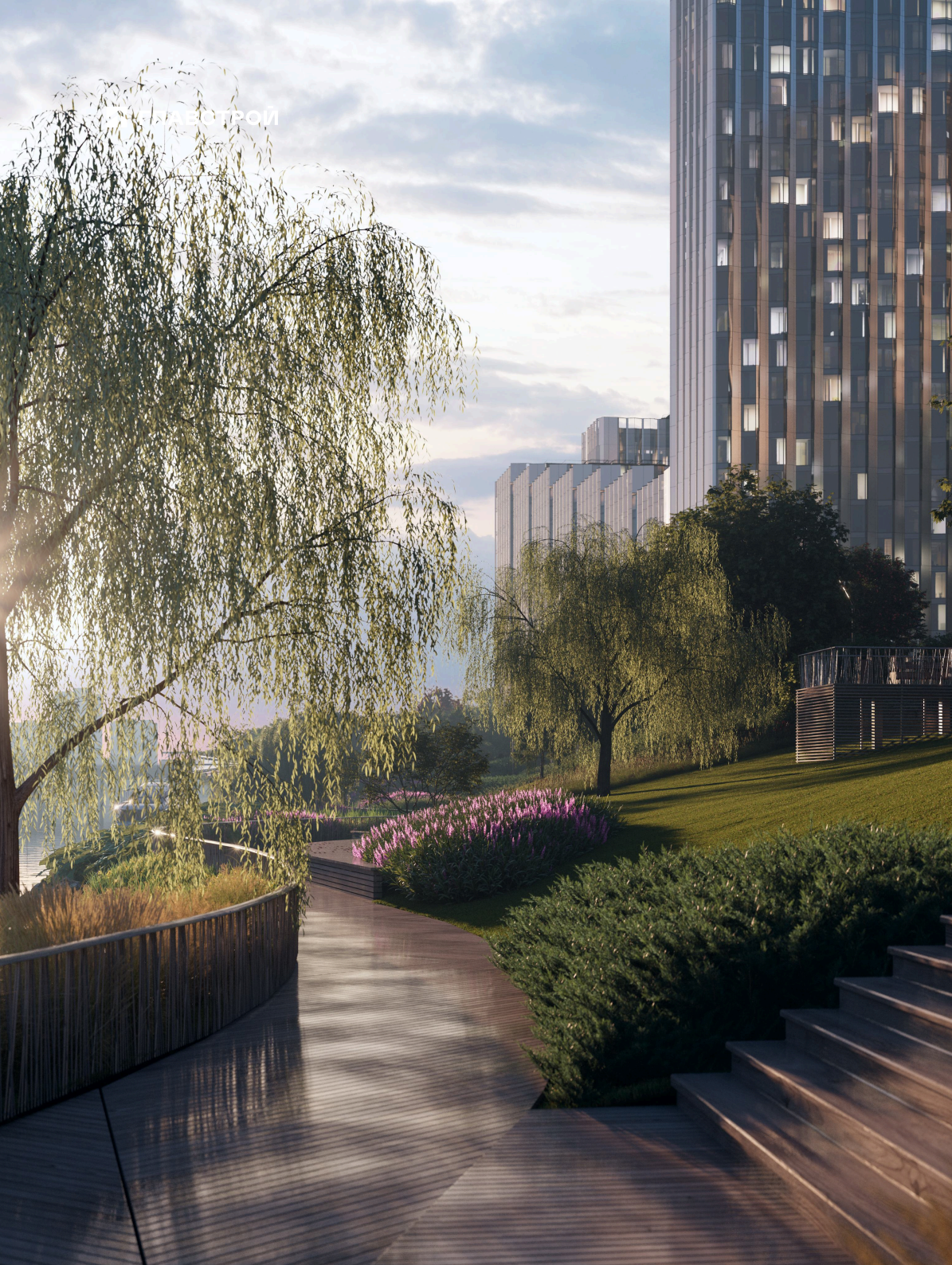
— Учет электропотребления.

— Учет теплопотребления для отопления.

— Учет потребления на нужды холодного водоснабжения.

— Учет потребления на нужды горячего водоснабжения.

Все приборы учета интегрированы в централизованную систему автоматизированного сбора данных (АСКУЭ и АСКУВТ). Показания приборов учета доступны в мобильном приложении — современное решение, которое превращает контроль коммунальных услуг из рутины в удобный цифровой процесс. Никаких походов к счетчикам, снятия показаний вручную — вся информация под рукой.



ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ

ПРОПУСКА И ДОСТУПЫ

Доступ жителей

В целях обеспечения надлежащей охраны и сохранности общего имущества, а также имущества жителей и гостей жилого квартала, на территории Объекта установлен пропускной режим для физических лиц и транспортных средств. Доступ осуществляется через персонализированные карты доступа/смарт-брелоков (постоянный пропуск), которые выдаются управляющей компанией Собственникам помещений в здании и членам их семей, нанимателям/арендаторам в здании.

Доступ в подземный паркинг для транспортных средств осуществляется с помощью считывания государственного номерного знака автомобиля и иными способами, обеспечивающими контроль доступа.

Для получения персонализированной карты доступа/смарт-брелока Собственник Помещения, наниматель/арендатор, оформляет заявку в управляющую компанию.

Доступ в здание осуществляется в соответствии с правилами, утвержденными управляющей компанией.

Жители попадают в жилой квартал через парадные входы. Пропуск жителя обеспечивает доступ на:

— Все калитки на территорию.

— Парадный вход в секцию проживания.

— Общественную террасу секции проживания.

— Все общественные помещения секции проживания (лапомойки, переговорные, колясочные).

— Лифтовые холлы, соединяющие подземный паркинг и секцию проживания.

— Сквозной проход через Главное лобби 10 секции комплекса.

Для того, чтобы получить доступ в переговорную, или террасу, расположенные вне секции проживания, жителю необходимо в индивидуальном порядке обратиться в управляющую компанию.



Доступ жителей

Доступ рабочих

Доступ рабочих, привлекаемых Собственниками для производства ремонтных работ в квартирах, осуществляется на территорию жилого квартала только после заказа Собственником или верифицированным представителем Собственника карт доступа для бригад. Карта дает доступ в сервисный лифт, который расположен в арке 11 подъезда.

Рабочие передвигаются по подземной части паркинга, по -1 этажу подземной парковки до лифтового холла необходимого подъезда. Доступ на -2 этаж рабочим запрещен. Единая точка входа — калитка в арке между 11 и 12 подъездами. Маршрут является рекомендованным к соблюдению для всех подрядных организаций, в целях обеспечения безопасности и комфортного проживания жителей.



Доступ рабочих

Доступ курьеров

Курьеры попадают в ЖК через единственную калитку во внутренний двор, расположенную около поста охраны въездного КПП между 8 и 9 подъездами. Доступ обеспечивается посредством:

— Заранее заказанного в мобильном приложении цифрового пропуска и ПИН-кода.

— Посредством звонка в квартиру из вызывной панели калитки.

Малогабаритный курьерский транспорт остается на внешней территории комплекса — пешеходные зоны предназначены для людей.



Доступ курьеров

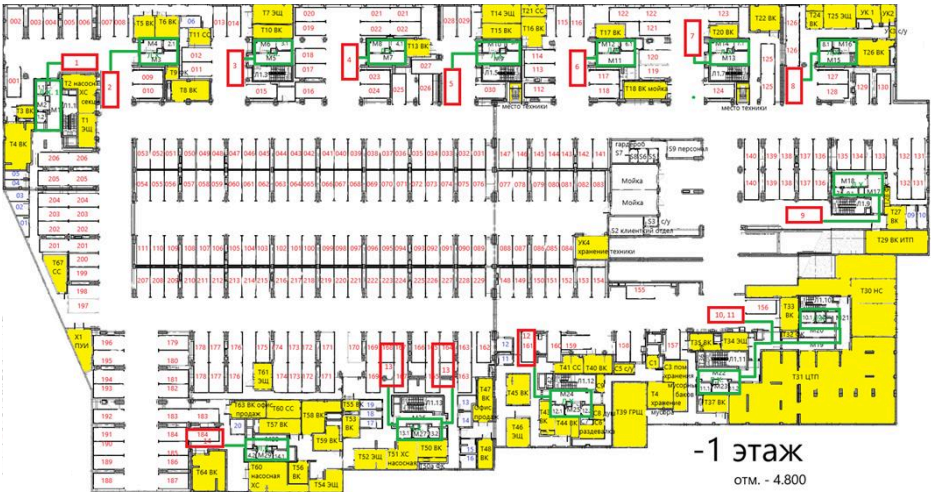
Доступ на разгрузку

Зоны временной разгрузки расположены на -1 уровне подземного паркинга в виде специально отведенных машино-мест с навигационными указателями. Для каждой секции выделена отдельная зона разгрузки. Для секции 10 и 11 предусмотрена 1 общая зона разгрузки.

Для проезда в подземный паркинг с целью разгрузки необходимо заказать цифровой пропуск в мобильном приложении «УК Культура», выбрав соответствующий тип «Разгрузка». Доступ предоставляется только при наличии оформленного пропуска и верифицированной учетной записи.

Подъем негабаритных грузов осуществляется по пожарной лестнице в сопровождении сотрудника управляющей компании, в целях сохранности МОП. Собственник или бригадир обязан оформить заявку на сопровождение подъема груза в мобильном приложении. Услуга платная.

В секциях с одним лифтом после заселения первой квартиры разгрузка и подъем грузов ограничены временными рамками: с 10:00 до 15:00.



ЭЩ — щитовая
ВК — венткамера
СС — серверная
ФК — форкамера
ХС — холодоснабжение
НС — насосная станция
ЦПТ — центральный тепловой пункт
ГРЩ — главный распределительный щит
КНС — канализационная насосная станция
УК — помещение управляющей компании
С — помещение службы эксплуатации
001 — машиноместо
01 — кладовая собственника
1.1 — лифт
Л1.1 — лестничная клетка
М1 — тамбур-шлюз
Т1 — техническое помещение

Схема зон временной разгрузки на подземном паркинге

Эксплуатация подземной парковки, машино-мест и кладовых

Под Береговым расположен настоящий подземный город для автомобилей — 558 машино-мест на двух уровнях. Паркинг оборудован местами для автомобилей разных классов и дополнен блоками кладовых с зонами хранения. Доступ жителей обеспечивается лифтами через тамбур-шлюзы, а связь с надземной частью — эвакуационными лестницами с прямым выходом на улицу.

Видеонаблюдение и система усиления сотовой связи делают подземное пространство безопасным и всегда доступным для коммуникаций.

Помимо машино-мест жителей, на -1 уровне располагается целая инфраструктура удобств: детейлинг-центр для заботы о вашем автомобиле, гостевой паркинг для друзей, кладовые для личных вещей, хозяйственные помещения управляющей компании, временные зоны для разгрузки крупногабаритных доставок.

Ограничения на доставку и въезд

Максимальная высота автомобиля для въезда — 2100 мм. Въезд грузовых автомобилей не предусмотрен — подземное пространство создано для легковых автомобилей жителей.

Не допускается:

— Использование машино-мест для проживания, обустройство на них зон хранения личных вещей, устройство шкафов, стеллажей, закрытых боксов, иных систем хранения, захламление и загрязнение.

— Использование машино-места для целей, не предусмотренных проектной документацией.

— Хранение и использование на машино-месте и в кладовых помещениях веществ и предметов, загрязняющих воздух, другие автомобили, принадлежащие третьим лицам.

— Выполнение работ или совершение других действий, являющихся источниками повышения уровней шума, вибрации, загрязнения воздуха, либо нарушающих условия проживания жителей в помещениях.

— Переоборудование и перепланировка машино-места, в том числе ведущее к нарушению внешнего вида подземной автостоянки и функционирования противопожарных устройств.

— Штробление монолитных железобетонных конструкций в районе машино-места, кладового помещения, местах общего пользования и т.д.

— Возведение перегородок в кладовых помещениях до плиты перекрытия.

— Любое повреждение (в том числе снятие) защитного слоя монолитных железобетонных конструкций, включая сверление для устройства дополнительных мест хранения.

— Самовольная установка ограждений, ворот, козырьков, непредусмотренных проектной документацией.

— Хранение горючих, легковоспламеняющихся или взрывчатых веществ, включая шины.

Собственник, допустивший любое переустройство или перепланирование машино-места, установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан вернуть все в исходное состояние за свой счет в срок, установленный в предписании надзорного органа и/или управляющей компании.

В кладовых помещениях запрещается:

— Снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов поэтажных коридоров, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации.

— Снимать доводчики или другие устройства автоматического закрытия дверей, доводчики должны быть отрегулированы и обеспечивать надежное закрывание дверей.

— Производить перепланировку объемно-планировочных решений эвакуационных путей и выходов, в результате которой ограничивается доступ к огнетушителям и другим средствам пожарной безопасности.

— Проводить уборку с применением легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а также работы и освещение с использованием открытого огня.

— Пользоваться газовыми горелками, примусами, керосиновыми горелками.

— Оставлять включенными, электроосветительные и электробытовые приборы на длительный период времени без должного обсечения контроля их безопасного использования.

— Производить замену входных дверей в кладовые помещения.

— Заделывать вентиляционные отверстия.

— Курить и пользоваться огнем.

Мусороудаление

Жители утилизируют бытовые отходы в баки на внешней территории комплекса. Строительные и крупногабаритные отходы утилизируются через платную заявку в УК. Складирование строительных отходов на территории комплекса запрещено.

При обращении с отходами необходимо соблюдать следующие правила:

— Мусор следует упаковывать в герметичные пакеты (мешки) и затем своими силами помещать в мусорные контейнеры.

— Не допускается оставлять отходы или мусорные контейнеры в местах общего пользования и на прилегающей территории, т.к. это является источником пожарной опасности и нарушает санитарные нормы.

— Оставлять в мусорных контейнерах жидкие и промышленные отходы.

— Утилизация крупногабаритных и строительных отходов, включая упаковочный и транспортировочный материал, осуществляется в отдельном порядке. Для помощи в такелажных работах и вывозе такого рода мусора следует обратиться в управляющую компанию (оформление заявки в мобильном приложении или по телефону).

— Утилизация люминесцентных ламп и ртутьсодержащих приборов, а также других специальных (взрывоопасные, радиоактивные, химически активные, пожароопасные, токсичные) или ядовитых отходов, должна осуществляться в отдельном порядке через обращение в УК (оформление заявки в мобильном приложении или по телефону). Запрещается осуществлять перевозку и утилизацию таких отходов без специальных контейнеров.



Схема расположения площадок для ТБО на территории


ГЛАВСТРОЙ

ПРАВИЛА
И РЕГЛАМЕНТЫ

ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

В Береговом пожарная безопасность начинается с осознанности каждого жителя. Современные системы защиты работают надежно, но ключевую роль играет культура безопасности, которую важно воспитывать в каждой семье.

Основными факторами риска, которые могут привести к возникновению пожара в жилых помещениях, являются:

— Невыполнение жителями требований пожарной безопасности или невнимательное поведение, в том числе игра детей с огнем.

— Невыполнение требований безопасности при использовании систем местного отопления (плит и т.д.), электрических приборов и устройств.

— Нарушение требований при хранении опасных веществ и материалов, а также при проведении огнеопасных работ.

— Умышленные действия жителей по созданию условий, способствующих возникновению и распространению пожара.

Действия жителей в случае возникновения пожара

— Сохранить ясность ума и действовать последовательно.

— Незамедлительно сообщить о возникновении пожара по единому телефону пожарных и спасателей **101** (с мобильного телефона) в государственную противопожарную службу МЧС России, сообщив адрес, место возникновения пожара, фамилию звонящего и имеющуюся дополнительную информацию о пожаре.

— При обнаружении пожара немедленно организуйте эвакуацию всех находящихся в опасной зоне — себя, близких, соседей. Каждая секунда на счету.

— Выполнять распоряжения руководителя тушения пожара и спасательных работ.

— Информировать руководителя тушения пожара и спасательных работ о людях, которые находятся или могут находиться в зоне опасности, о путях подъезда и источниках водоснабжения.

Если необходима эвакуация жителей:

— В случае необходимости эвакуации исполнять распоряжения руководителя пожаротушения и спасательных работ.

— При эвакуации сохранять спокойствие и не создавать паники; если есть возможность, взять с собой документы, деньги, отключить электрическое оборудование, закрыть окна и двери в квартире.

— Эвакуироваться необходимо по путям эвакуации (коридорам, лестничным пролетам), двигаясь к выходу. Если эти действия невозможны — оставайтесь в квартире. Старайтесь любыми способами информировать спасателей и других людей о своем местонахождении. Примите меры безопасности для того, чтобы в квартире получилось как можно дольше продержаться и выжить.

— Ни в коем случае не используйте лифт во время пожара.

Содержание территорий, зданий и помещений:

— Дороги и подъездные пути к зданиям, постройкам и источникам водоснабжения необходимо содержать так, чтобы обеспечить доступ пожарной техники в случае необходимости.

— Собственный автотранспорт запрещено парковать так, чтобы занимать территории у здания, затрудняя доступ пожарной техники к источникам водоснабжения.

На эвакуационных путях запрещается:

— Демонтировать двери в коридорах, застеклять или закладывать строительными материалами открытые зоны в незадымляемых эвакуационных лестницах.

— Размещать предметы, мебель и оборудование на путях эвакуации.

— Оборудовать склады и кладовки, а также хранить различные материалы на эвакуационных лестницах.

В Береговом современные системы противопожарной защиты работают круглосуточно, но ваша готовность и правильные действия остаются самым важным элементом безопасности — для вас, ваших близких и соседей.



ПЕРЕПЛАНИРОВКА

Береговой создан с тщательным расчетом каждого элемента — от несущих конструкций до инженерных систем. Любые изменения в этой продуманной архитектуре требуют профессионального подхода и официального согласования.

Переоборудование инженерных систем и перепланировка квартир в многоквартирном доме допускаются после получения разрешения органов местного самоуправления на основании проектов, разработанных организациями или индивидуальными предпринимателями, имеющими свидетельство о допуске СРО к работам по подготовке проектной документации, согласованных и утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления. Самовольное переустройство и (или) перепланировка помещений в жилом доме не допускаются.

Не допускается переустройство и (или) перепланировка квартир и нежилых помещений, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих и ограждающих конструкций, жилого дома (фундаментов, колонн, перекрытий, вентиляционных шахт, наружных и внутренних стен и прочее, ведущие к нарушению прочности или разрушению межквартирных стен; ведущие к ухудшению инженерных систем здания; ведущие к ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов; ведущие к повреждению или порче противопожарных устройств; не отвечающие противопожарным требованиям к жилым зданиям; затрудняющие доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам; ухудшающие условия проживания всех или отдельных жителей дома или квартиры; для использования квартир под нежилые цели без предварительного перевода их в состав нежилого фонда в установленном законодательством порядке.

ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ДОМАШНИХ ЖИВОТНЫХ

— Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях объекта или местах общего пользования домашнего скота, птицы или диких животных.

— Разрешается содержание Собственникам в своих помещениях обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и пр.), животных-поводырей, аквариумных рыбок.

— Содержание в помещениях домашних животных не должно приводить к нарушению общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

— Выгул животных на территории комплекса запрещен. На всей территории животных следует держать на руках или на поводке, длина которого обеспечивает полный контроль над питомцем и не нарушает личные границы других жителей и гостей комплекса. В местах общего пользования собаки должны быть в намордниках и на строгом, коротком поводке. Нахождение питомцев в МОП без сопровождения запрещено. Жители, перемещающиеся по территории комплекса с животными к месту выгула, обязаны иметь необходимые санитарные средства и обеспечивать немедленную уборку результатов жизнедеятельности своих животных.

— Жители, перемещающиеся по территории комплекса с животными к месту выгула, обязаны иметь необходимые санитарные средства и обеспечивать немедленную уборку результатов жизнедеятельности своих животных.

— При возвращении в комплекс с прогулки жителю рекомендовано воспользоваться помещением лапомойки, расположенном на 1 этаже каждого подъезда, с целью устранить распространение следов и прочих загрязнений в жилом квартале.



ГЛАВСТРОЙ



УМНЫЙ ДОМ

УМНЫЙ ДОМ

В Береговом технологии служат не демонстрации возможностей, а созданию атмосферы, где жизнь течет легко и естественно. Квартиры оснащены компонентами, которые интегрируются в систему «Умный дом», превращая повседневные заботы в незаметные автоматические процессы.

Защита от протечек

Система защиты от протечек на базе датчиков Rubetek RS-3225 или Нептун SW005 защитит вас и ваших соседей от возможных аварийных ситуаций. Система работает на опережение, сберегая нервы, средства и добрососедские отношения — ведь лучшая авария та, которая не случилась.

Контроль доступа в квартиру

Электронный замок Armadillo ROTATOR EL с кодовой панелью с отпечатком пальца ARMADILLO CD.B обеспечивает надежный контроль доступа. IP-домофон BAS-IP AV-04FD обеспечивает видеосвязь с посетителями из любой точки мира — технология, которая сокращает расстояния и дает полный контроль над собственным пространством. Больше никаких ключей в кармане — доступ по отпечатку пальца, дистанционное управление и отслеживание всех посещений.

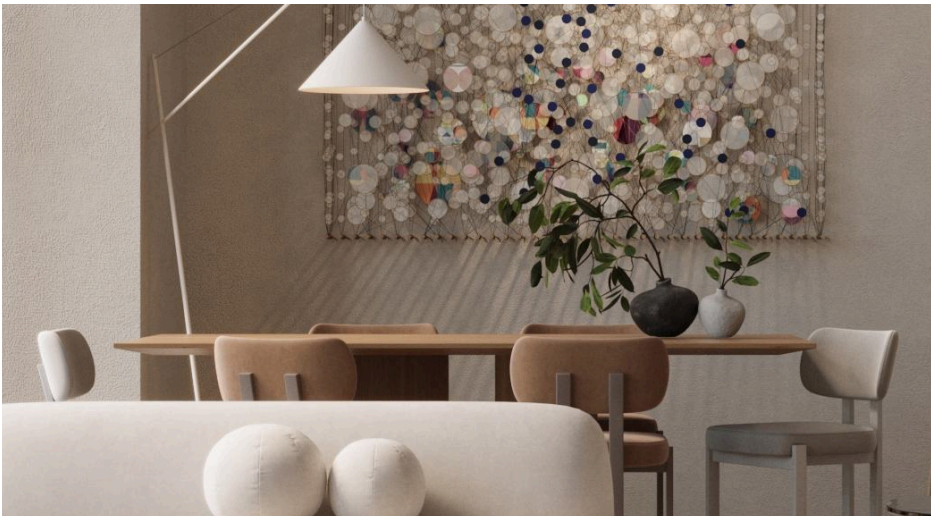
Интеллектуальное управление климатом

Климат-контроль в каждой комнате создается целой экосистемой устройств:

— Термостаты для фанкойлов (KJRP-86I/MFK-E или сенсорный Ya-T008B) — точная настройка температуры кондиционирования с возможностью индивидуального программирования для каждой зоны квартиры.

— Терморегуляторы теплого пола Теплолюкс LC 001 — комфорт под ногами одним касанием, автоматическое поддержание идеальной температуры пола.

— Термостатические головки Giacomini R463 с выносным датчиком — умное управление конвекторами, которое адаптируется под ритм вашей жизни.



Поддержание комфортной температуры и экономия средств на отоплении и охлаждении — технология, которая работает четко и эффективно.

Автоматизация освещения и штор

В Береговом предусмотрены технические решения для автоматизации освещения и управления шторами. Выводы под электрокарнизы позволят установить систему управления естественным освещением — одним движением руки утреннее солнце наполнит гостиную или, наоборот, создаст атмосферу для вечернего ужина.

Подготовленные выводы под LED-подсветку откроют возможности для умного освещения кухни, которое включается жестом еще до того, как Вы об этом подумаете.

Интеграция и управление

Все компоненты объединяются в единую систему «Умный дом», которая снимает часть повседневных забот, сокращает затраты на содержание квартиры и помогает оперативно реагировать на непредвиденные ситуации.

В Береговом умный дом — это не набор гаджетов, а продуманная экосистема, где технологии растворяются в комфорте, оставляя вам больше времени для того, что действительно важно.


ГЛАВСТРОЙ

ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

В Береговом гарантия — это продолжение заботы застройщика о качестве вашего дома. Гарантийные случаи регулируются действующим законодательством, но важно понимать границы ответственности — где заканчивается обязанность застройщика и начинается сфера бережной эксплуатации.

Отказ застройщика в гарантии может быть обусловлен следующими обстоятельствами:

— Естественный износ и снижение эксплуатационных характеристик, связанное с истечением расчетного срока использования.

— Несоблюдение правил эксплуатации помещений общего пользования и имущества.

— Дефекты, возникшие в результате нарушения Собственником требований нормативно-технических документов, проектной документации, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации помещения.

— Пренебрежение правилами установки и использования сантехники и бытовых приборов.

— Выход из строя оборудования и элементов конструкции, изначально принятых без претензий по акту приема-передачи, или поврежденных жильцами при эксплуатации.

— Повреждения и (или) преждевременный износ, которые возникли вследствие неквалифицированного (грубого) обращения с оборудованием, сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока третьими лицами или самим Собственником помещения.

— Аварийные ситуации и другие дефекты, связанные с нарушением работы отопления, канализации, водопровода, вентиляции, водостоков, спровоцированные жильцами.

— Дефекты, вызванные ненадлежащим ремонтом квартир, проведенным самим Собственником или привлеченными им третьими лицами.

— Недостатки (дефекты), возникшие по причине неправильной эксплуатации помещений и оборудования (например — заклеивание вентиляционной решетки и приточного клапана, зашивки и закрытие мебелью приборов отопления и пр.).

— Дефекты, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы.

— Дефекты, возникшие в результате самовольной перепланировки или переустройства квартир Собственником или привлеченными им третьими лицами.

— Недостатки (дефекты) в материалах, приобретенных Собственником самостоятельно (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.).

— Износ уплотнителей окон, в т.ч. сантехнических приборов, оборудования и дверей.

— Возникновение усадочных трещин по рустам, волосяных трещин по перегородкам и стенам допустимой ширины раскрытия (1 мм) в результате естественной усадки дома и строительных материалов.

— Дефекты, возникшие в результате несоблюдения Собственником обязанностей по проведению сервисных работ, необходимых для функционирования оборудования.

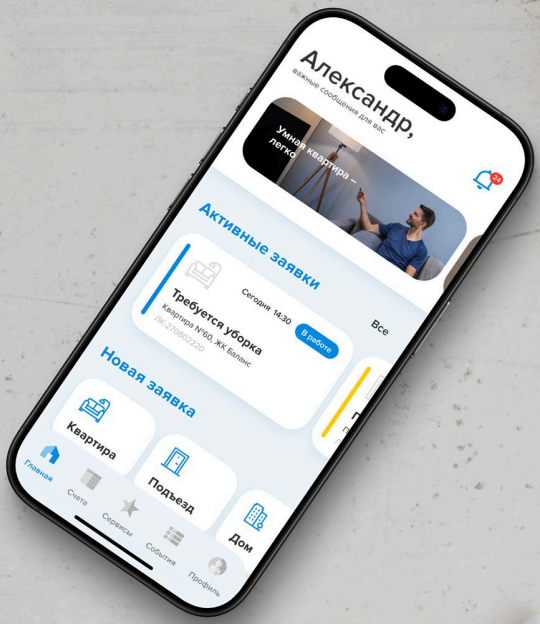
— Дефекты, возникшие в результате несоблюдения Собственником обязанности по проведению эксплуатационного обслуживания помещений.

Виды работ	Гарантийный срок (лет)	
	Работа	Материалы
Конструктивные элементы здания	5	5
Гидроизоляционный ковер кровли	5	5
Отделка фасада	5	5
Технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта	3	3
Оконное изделие, остекление	3	3

Телефон клиентского сервиса

+7 495 540-41-55

ГЛАВСТРОЙ


Александр,
Умная квартира – легко
Активные заявки
Все
Требуется уборка
Сегодня, 14:30
В работе
Новая заявка
Квартира
Подъезд
Дом
Главная
Счета
Сервисы
События
Профиль

МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ

Ваша связь с домом умещается в телефоне. Мобильное приложение «УК Культура» — это цифровая нервная система Берегового, которая объединяет жителей, технологии, сервисы, системы здания и специалистов в единую экосистему комфорта.

Служба одного окна работает круглосуточно, превращая управление домом из бюрократического процесса в удобный цифровой опыт. Все сервисы управляющей компании — в одном прикосновении.

В личном кабинете вы сможете:

— Следить за расходами: проверять отчеты управляющей компании, оплачивать счета, видеть показания счетчиков.

— Заказывать пропуска для гостей и доставок.

— Оставлять заявки для управляющей компании на различных специалистов (электрики, сантехники, хаус-мастера и др.) .

— Заказывать дополнительные услуги и сервисы.

— Быть в курсе новостей квартала.

— Участвовать в опросах.

Скачать
мобильное приложение
«УК Культура»:


ГЛАВСТРОЙ

ЛИЦЕВОЙ СЧЕТ И ОПЛАТА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Открытие лицевого счета

Ваша квартира получает цифровую идентичность — лицевой счет, на который начисляются платежи за жилищно-коммунальные услуги. Лицевой счет открывается сотрудником управляющей компании в день заселения после подписания договора управления.

Оплата жилищно-коммунальных услуг

Ст. 153 Жилищного кодекса

Согласно статье 153 Жилищного кодекса, обязанность по оплате ЖКУ возникает после подписания акта приема-передачи объекта недвижимости. С этого момента дом становится не только вашим правом, но и зоной ответственности.

Оплата производится ежемесячно **до 10-го числа каждого месяца** — простое правило, которое поддерживает бесперебойную работу всех систем дома.

Почему важно платить вовремя? Своевременная оплата ЖКУ — это не просто финансовая дисциплина, а инвестиция в качество жизни. Она дает управляющей компании возможность качественно оказывать сервисные услуги и выполнять эксплуатационные мероприятия, которые обеспечивают комфорт и безопасность вашей семьи.

Единый платежный документ (ЕПД) включает в себя информацию по индивидуальному потреблению коммунальных ресурсов, расчет потребления ресурсов в местах общего пользования, начисления за услуги по эксплуатации дома, согласно установленному тарифу.

ЕПД доступен:

— В мобильном приложении.

— В личном кабинете на сайте УК «Культура».

— Будет ежемесячно направляться на контактный e-mail.

Оплатить коммунальные и эксплуатационные услуги можно:

— В мобильном приложении.

— В онлайн банке по номеру лицевого счета.

— В личном кабинете на портале Госуслуги.дом (ГИС ЖКХ), выгрузив квитанцию в формате документа. Оплата доступна по QR-коду на Едином платежном документе.

Удобно контролировать начисления и расчеты:

— Проверять баланс и историю платежей в личном кабинете.

— В случае вопросов обращаться в офис управляющей компании.

В Береговом оплата коммунальных услуг — это важная часть заботы о доме, где живет ваша семья. Если возникнут сложности с оплатой, управляющая компания всегда готова к диалогу и поиску решений.

Финансовая дисциплина в оплате ЖКУ — это вклад в общее благополучие дома у реки, где каждый платеж работает на поддержание высокого качества жизни всех жителей.


ГЛАВСТРОЙ

КОНТАКТЫ

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «КУЛЬТУРА»

Консультации по вопросам эксплуатации жилого квартала и дополнительных услуг.

Мы всегда рядом

Ежедневно
09:00–21:00

г. Москва, Береговой
проезд, д. 2, к. 1

Круглосуточная
аварийно-диспетчерская
служба
+7 (495) 228-83-11

culture-home.ru

welcome@culture-home.ru

**Единое
мобильное приложение
«УК Культура»**

СЛУЖБА КЛИЕНТСКОГО СЕРВИСА

Консультации по вопросам гарантийных обязательств и постпродажного обслуживания.

Мы работаем для вас

Пн–Чт
09:00–18:00

Пт
09:00–16:45

+7 (495) 540-41-55

clients@glavstroy.ru







ГЛАВСТРОЙ

glavstroy.ru



БЕРЕГОВОЙ

beregovoy-kvartal.ru

ЗАМЕТКИ

ЗАМЕТКИ