

# Оглавление

---

Жилой комплекс	2
Управляющая компания ООО «Эталон Сервис»	4
Мобильное приложение «ЛСР»	8
Оплата ЖКУ и передача показаний	9
Индивидуальная и общедомовая собственность	13
Порядок обращения в гарантийный отдел	13
Правила проживания	14
Правила проведения ремонта	15
Полезные контакты	17
Дополнительные услуги	18
Частые вопросы новоселов	18



# Жилой комплекс

«**Цивилизация на Неве**» — жилой комплекс бизнес-класса на Октябрьской набережной, расположенный в Невском районе недалеко от исторического центра Санкт-Петербурга вдоль набережной Невы.

В состав «Цивилизации на Неве» входят 7 жилых корпусов высотой от 15 до 23 этажей. Проект демонстрирует комплексный подход, подразумевающий создание комфортной жилой среды со своей внутренней инфраструктурой и уютными дворами.

Сейчас заселяется многоквартирный дом по адресу: ул. Дыбенко, д. 3.

## **Адрес:**

**ул. Дыбенко, д. 3**

**Площадь дома: 89 871,2 м<sup>2</sup>**

**Количество этажей: 16-24**

**Количество парадных: 11**

**Количество квартир: 1147**

**Количество этажей подземного паркинга: 1**

**Количество лифтов: 25**

**Количество колясочных: 9**

**Количество мест на наземной парковке: 265**

Правила эксплуатации МКД:



# 2024

год ввода  
в эксплуатацию

# 1

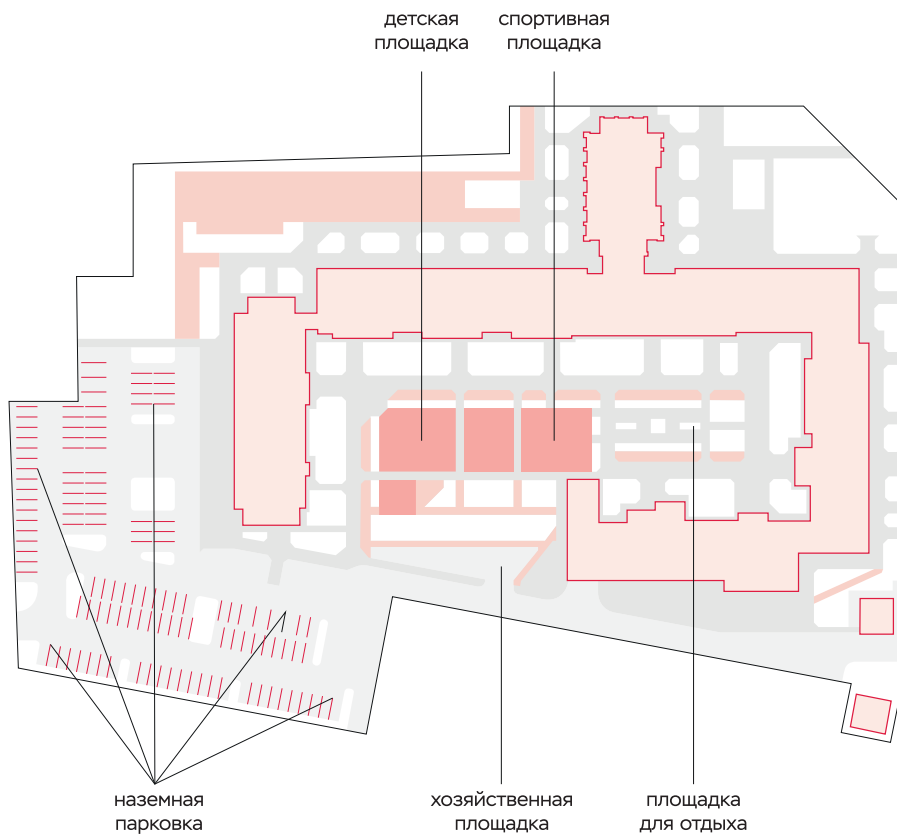
жилой дом

# 1

детская площадка

# 265

парковочных  
мест



# Управляющая компания ООО «УК «Эталон Сервис»

с 2011 года

в сфере управления  
недвижимостью

>60

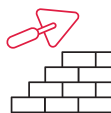
домов  
в управлении

>1,5 млн м<sup>2</sup>

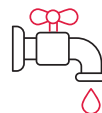
в управлении



Собственная  
аварийно-диспетчерская  
служба



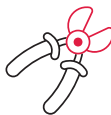
Собственная  
общестроительная  
служба



Собственная  
сантехническая  
служба



Собственная  
электротехническая  
служба



Собственная  
служба  
благоустройства



Собственный  
расчетный  
центр

Лицензия №078000044 от 09.04.2015, выдана Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга до 11.01.2028

## В зоне ответственности управляющей компании:



Содержание общего имущества, выполнение заявок по эксплуатации дома, текущий ремонт.



Взаимодействие с поставщиками коммунальных ресурсов (воды, тепла, электроэнергии).



Забота о благоустройстве территории.



Расчет квартплаты.



Организация собраний собственников.



Оказание дополнительных платных услуг.

## Графики приемов специалистов управляющей компании



### Прием генерального директора

По предварительной записи  
по электронной почте [info@etalonserv.ru](mailto:info@etalonserv.ru)



### Прием управляющего МКД:

Вторник: 10:00 – 12:00

Четверг: 17:00 – 20:00

Суббота – воскресенье: выходной

На время заселения МКД график приема  
управляющего может меняться.



### Бухгалтер:

Информация о графике приема бухгалтера размещена  
на сайте [эталонсервис.пф](http://etalonservis.pf) в разделе «Объекты» в карточке  
вашего ЖК, а также на информационном стенде в подъезде.

## Сотрудники жилого комплекса

За эксплуатацию жилого комплекса отвечает большая команда сотрудников:

### Начальник службы эксплуатации:

- контролирует работу управляющих домами и подрядных организаций;
- взаимодействует с собственниками и Советами домов;
- участвует в организации общих собраний собственников;
- следит за качеством обслуживания жилого комплекса.

### Управляющий МКД:

- контролирует работу сотрудников клининговой компании;
- проводит осмотры домов и территории;
- работает с заявками жителей и ведет личные приемы.

### Специалист по расчету квартплаты

- выполняет начисления за жилищно-коммунальные услуги;
- ведет телефонные консультации.

### Инженер объекта

- отвечает за техническое состояние дома – исправность и ремонт инженерных систем и конструктивных элементов;
- проводит работы по подготовке домов к отопительному сезону и сезонной эксплуатации;
- составляет акты по выявленным нарушениям;
- занимается контролем и организацией текущего ремонта.

### Слесарь-сантехник

- следит за исправностью систем отопления и водоснабжения;
- проводит планово-предупредительный ремонт.

### Электрик

- отвечает за электротехническое хозяйство;
- следит за освещением на улице и в местах общего пользования.

### Диспетчерская служба

- диспетчерская служба контролирует работу различных систем дома: автоматической противопожарной защиты, лифтов, видеонаблюдения, СКУД.

### Аварийная служба

- собственная бригада специалистов, готовая оперативно устранить любую аварийную ситуацию на инженерных сетях.

### Рабочий по комплексному обслуживанию зданий и сооружений

- отвечает за исправность дверей, окон и отделки помещений в местах общего пользования;
- производит ремонт стен, меняет разбитые стекла, красит малые архитектурные формы и т. д.

#### Кол-центр управляющей компании

Оставляйте заявки на проведение работ, заказ услуг или вызов аварийной службы управляющей компании через наш круглосуточный кол-центр.

Телефон: +7 (812) 325-35-35

## Наши официальные ресурсы

Сайт управляющей компании ООО «УК «Эталон Сервис»

Новости управляющей компании.  
Контакты служб УК.  
Важные и полезные документы.

[etalon-service.ru](http://etalon-service.ru)



Сообщество ООО «УК «Эталон Сервис» во «ВКонтакте», официальный канал УК в Telegram и официальный канал вашего ЖК в Telegram



[vk.com/etalon-service](https://vk.com/etalon-service)



[t.me/uketalon-service](https://t.me/uketalon-service)

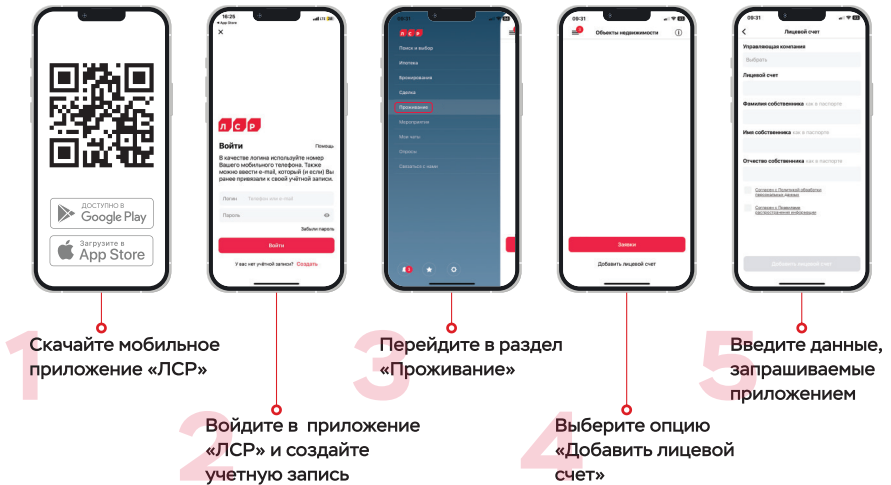


telegram ЖК

# Мобильное приложение «ЛСР»

Установите мобильное приложение «ЛСР», чтобы:

- получать оперативную информацию обо всех событиях в доме;
- оставлять заявки на проведение работ;
- оплачивать услуги УК;
- скачивать квитанции;
- передавать показания счетчиков;
- а также знакомиться с полезными документами, проходить опросы, заказывать различные бытовые сервисы для комфортного проживания.



Теперь вы можете воспользоваться всеми функциями мобильного приложения «ЛСР»

Уточнить номер лицевого счета также можно, направив письмо на нашу официальную электронную почту [info@etalonserv.ru](mailto:info@etalonserv.ru) или обратившись лично к управляющему вашего дома.



## Что делать, если удобнее пользоваться приложением с компьютера?

На сайте управляющей компании есть личный кабинет, функционал которого полностью соответствует мобильному приложению. Для доступа перейдите на сайт [etalonсервис.рф](http://etalonсервис.рф), зарегистрируйтесь в личном кабинете и общайтесь с управляющей компанией через официальный сайт!

# Оплата ЖКУ и передача показаний

## Квитанция

- Квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг выставляются ежемесячно **с 18 по 25 число**.
- Оплачивать квартплату нужно будет начинать после того, как вы подпишете акт приема-передачи квартиры.
- Вы можете получать квитанцию онлайн в мобильном приложении «ЛСР» или в личном кабинете на сайте управляющей компании.
- Квитанции опускают в ваши почтовые ящики.  
Мы рекомендуем вносить плату за ЖКУ до 1 числа каждого месяца.
- Не копите задолженность, чтобы не столкнуться с блокировкой счетов и запретом на выезд за границу.

## Оплата

- Оплату по разным объектам недвижимости (например, квартиру и кладовое помещение) необходимо вносить отдельными платежами.
- Оплачивать квитанции удобнее всего в мобильном приложении «ЛСР» и в личном кабинете на сайте [etalonсервис.рф](http://etalonсервис.рф).
- Вы можете вносить плату в мобильном приложении вашего банка. В этом случае при оплате обязательно указывайте номер вашего лицевого счета.

## Передача показаний приборов учета

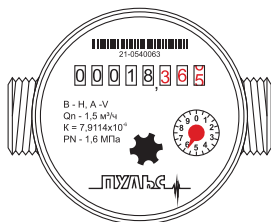
- Удобнее всего передавать показания в мобильном приложении «ЛСР» (разделы «Проживание», «Показания счетчиков») или в личном кабинете на сайте [etalonсервис.рф](http://etalonсервис.рф).
- Приборы учета потребления холодной воды, горячей воды и отопления находятся в квартирных холлах в коллекторных шкафах.

Показания счетчиков  
принимаются

с **20** по **25** число

## Как снять показания со счетчиков?

### Счетчики холодного и горячего водоснабжения



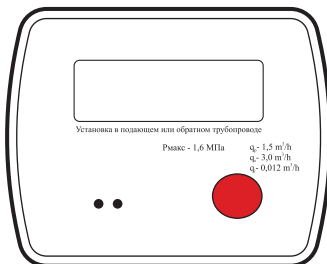
#### Чтобы передать показания:

1. Зайдите в мобильное приложение «ЛСР» или в личный кабинет на сайте [etalonсервис.рф](http://etalonсервис.рф).
2. Внесите показания, отображаемые на счетчике – **только черные цифры до запятой.**

### Счетчики отопления

#### Чтобы передать показания:

1. Нажмите один раз на большую круглую кнопку, расположенную на теплосчетчике.
2. Внесите все цифры, которые вы видите на дисплее, в том числе те, что после запятой, в поле для передачи показаний счетчика отопления в мобильном приложении «ЛСР» или в личном кабинете на сайте [etalonсервис.рф](http://etalonсервис.рф).

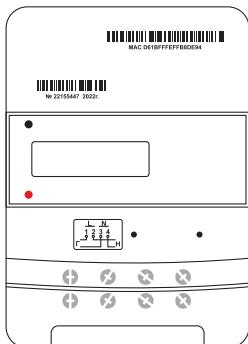


Если вы нажали на кнопку несколько раз, подождите, пока счетчик вернется в исходное состояние, затем нажмите на кнопку один раз.



Инструкция  
по эксплуатации  
счетчика

## Счетчик электричества



### Чтобы передать показания:

1. Ознакомьтесь со следующей информацией на электронном табло:
  - количество накопленной энергии;
  - сумма потребленной энергии (общий расход днем и ночью);
  - текущие дата и время.
2. Снимите показания электроэнергии.
3. Внесите показания в мобильном приложении «ЛСР» или в личном кабинете на сайте [эталонсервис.рф](http://etalonсервис.рф).

Если вы не успели снять необходимые показания, подождите, пока цикл значений, отображающихся на табло, не обновится.



Инструкция  
по эксплуатации  
счетчика



# Индивидуальная и общедомовая собственность

В доме есть индивидуальная и общедомовая собственность. Управляющая компания следит за общедомовым имуществом, а собственник – за своими помещениями. Как понять, где проходят границы ответственности?



## Индивидуальная собственность

Квартиры, коммерческие помещения и кладовые

**Ответственность жителей:** Все, что обслуживает только вашу квартиру – счетчики (даже расположенные вне вашей квартиры), квартирный автомат и проводка, трубы и оборудование после отсечных кранов, сантехника, терморегуляторы, радиаторы.



## Общедомовая собственность

Лифты, подъезды, лестницы, технические помещения, элементы благоустройства во дворе

Все, что обслуживает общие системы дома, чем могут пользоваться все собственники помещений в доме.

# Порядок обращения в гарантийный отдел

**5 лет**

Срок обращения  
по общестроительным  
недостаткам

**3 года**

Срок обращения  
по инженерным  
недостаткам

Если вы зафиксировали недостатки отделки квартиры, окон и оконных конструкций, сантехники и др., вы можете обратиться в гарантийный отдел застройщика через управляющую компанию. Оставьте заявку в мобильном приложении «ЛСР» или в нашем круглосуточном кол-центре по номеру телефона: +7 (812) 325-35-35.

**Помните:** управляющая компания не устанавливает сроки проведения гарантийных ремонтных работ и не проводит эти работы своими силами, но передает обращения застройщику и взаимодействует со специалистами его гарантийного отдела в случае необходимости.

## Правила проживания

Мы уверены, что каждому из вас хочется комфортного и спокойного проживания в собственном доме. В этом поможет соблюдение простых правил добрососедства.



На придомовой территории и в местах общего пользования запрещено распитие спиртных напитков. Речь идет о скамейках во дворе и детских площадках, лестницах и холлах дома.



Не курите возле парадных и на детских площадках, также курение запрещено во всех местах общего пользования дома: на переходных балконах, в холлах, на лестницах.



На придомовой территории и детских площадках запрещен выгул собак, даже маленьких. Пожалуйста, убирайте за своим питомцем, если он случайно испачкал тротуар, газон или места общего пользования дома.



Просим вас соблюдать простые добрососедские правила режима тишины в ЖК «Цивилизация на Неве».

### Можно делать ремонт

пн – пт: с **09:00** до **18:00**

Планируйте шумные работы в это время

### Мы просим не шуметь

ежедневно с **13:00** до **15:00**  
В это время дневной сон у малышей

В выходные дни

# Правила проведения ремонта

Простые правила ремонта помогут поддерживать порядок в новом доме и добрососедские отношения. Прочитайте правила и расскажите о них вашим строителям.



**Перепланировка – только по проекту**

Любые изменения в планировке квартиры требуют обязательного согласования с управляющей компанией и государственными органами. За несогласованную перепланировку предусмотрены штрафы, кроме того, придется вернуть все помещения в исходный вид.



**Не нарушайте внешний вид фасада**

Нельзя тонировать окна цветной пленкой, устанавливать кондиционер на фасаде дома вне мест, предусмотренных проектом, менять расстекловку и конфигурацию балконов. По поводу всех изменений, которые вам бы хотелось внести, обращайтесь в управляющую компанию. Самовольные действия ведут к штрафам.



**Берегите лифты**

При транспортировке груза равномерно распределяйте его вес по всей площади кабины лифта. Не перегружайте лифты. Для фиксации дверей в открытом положении используйте соответствующие кнопки на панели лифта.



**Выбрасывайте мусор сразу**

Строительные отходы нельзя складывать и хранить в общем холле. Если вы не можете вывезти мусор сразу, держите его в своей квартире. Помните, что вывозить строительный мусор необходимо самостоятельно, выбрасывать его в мусорные камеры и контейнеры для твердых бытовых отходов запрещено.



**Берегите  
отделку дома**

Чтобы зафиксировать дверь в подъезд при доставке, пользуйтесь фиксаторами или аккуратно разъедините доводчик (его позже необходимо вернуть в рабочее состояние). Не подпирайте двери посторонними предметами и строительными материалами, так вы их поцарапаете и испачкаете. Оберните мебель мягким материалом. Не задевайте стены и элементы отделки в холлах. Строительные материалы упакуйте в пленку. Если при доставке вы что-то испачкали, рассыпали или пролили, уберите за собой.



**Не сливайте  
в канализацию  
строительные смеси  
и не бросайте мусор**

Строительные смеси и мусор быстро забивают канализацию, после чего стоки начинают выливаться обратно в квартиры, происходит остановка работы всей канализационной системы. Подобные проблемы особенно распространены в первый год после заселения. В дальнейшем засоры канализации чаще всего возникают из-за наполнителей от кошачьих туалетов, тряпок и подгузников. Все это категорически нельзя спускать в унитаз.



**Будьте осторожны  
с вентиляционной  
системой**

Правилами эксплуатации запрещено подключать кухонную вытяжку и встраивать дополнительные вентиляторы в общедомовую систему вентиляции. Такие действия могут привести к изменению кратности и норм воздухообмена в помещении, появлению неприятных запахов, эффекту «обратной тяги» вентиляции и даже появлению плесени и грибка. Не закрывайте КИВы (клапаны инфильтрации воздуха) и проветривайте помещения с частотой, указанной в правилах эксплуатации дома.



**Помните про пожарную  
безопасность**

Поговорите со строителями: сообщите им, что курить на территории ЖК, в местах общего пользования и на переходных балконах нельзя, запретите бросать окурки с балкона. Если на время ремонта нужно снять пожарный датчик, предупредите об этом управляющую компанию.



# Полезные контакты

## Администрация Невского района

📍 пр. Обуховской Обороны,  
д. 163

📞 +7 (812) 417-39-22

## Муниципальный округ Невского района

📍 Дальневосточный пр., д. 42

📞 +7 (812) 446-59-40

🌐 <https://mo54.ru/>

✉ [ms54@list.ru](mailto:ms54@list.ru)



### Регистрация права собственности

Зарегистрировать право собственности можно в любом МФЦ

#### Ближайший МФЦ

📍 ул. Крыленко, д. 1, корп. 1, ст. 2

📞 +7 (812) 246-51-22

🌐 [gu.spb.ru/mfcspb.ru](http://gu.spb.ru/mfcspb.ru)

График работы:

пн – вс: **09:30 – 20:00**



### Почтовое отделение

✉ Индекс: **№ 193230**

📍 Дальневосточный просп.,  
д. 42 лит. Е

📞 +7 (800) 100-00-00

График работы:

пн – пт: **09:00 – 21:00**

сб – вс: **10:00 – 20:00**



### Отделение полиции

#### Участок № 75

📍 просп. Большевиков, д. 30-5

📞 +7 (812) 573-71-11

График работы:

пн-вс: **09:00 – 18:00**



### Интернет-провайдеры и операторы телевидения

**Данные о провайдерах будут размещены  
на информационных стендах и в ваших  
квитанциях.**

## Дополнительные услуги

---

В управляющей компании вы можете заказать различные бытовые услуги. Мы оказываем услуги собственными силами и привлекаем проверенных партнеров. Заказывая услуги через управляющую компанию, вы можете быть уверены в добросовестности и профессионализме исполнителей.

- разработка проекта перепланировки квартиры и согласование проекта «под ключ»;
- разработка дизайн-проекта;
- различные сантехнические и электротехнические работы, установка розеток, подключение бытовой техники, монтаж сантехники и многое другое;
- замена домофонных трубок;
- оконные сервисы: установка москитных сеток, установка замков на ручки, регулировка и ремонт створок;
- уборка квартир, в том числе после ремонта;
- охранные услуги;
- меблировка квартиры под ключ.

## Частые вопросы новоселов

---

### Можно ли установить замок в общем квартирном холле на этаже или отгородить дверью несколько квартир?

Квартирный холл является частью общего имущества собственников многоквартирного дома и установка там замков или перегородок возможна при согласии двух третей всех собственников. Решение должно быть оформлено протоколом общего собрания. Кроме того, потребуется получить согласование в надзорных органах в части соблюдения требований пожарной безопасности.

### Как узнать цвет оконных рам, других элементов отделки?

Оставьте заявку через мобильное приложение «ЛСР» или через кол-центр.



### **Можно ли не платить за услуги по обслуживанию дома, пока я не проживаю в квартире?**

В соответствии с п.п. 6, п. 1 статьи 153 ЖК РФ, факт не проживания от оплаты жилищно-коммунальных услуг не освобождает, поэтому необходимо оплачивать квартплату в полном объеме с момента подписания акта приемки помещения.



### **Как получить схемы разводки инженерных сетей в квартире?**

Если схему разводки вам не выдали при заселении, оставьте заявку через мобильное приложение «ЛСР» или через наш кол-центр. Схему подготовят в электронном виде и вышлют вам на электронную почту.



### **Как согласовать проект перепланировки в управляющей компании?**

Управляющая компания рассматривает готовые проекты и выдает технические условия для разработки проектов перепланировки. Это платные услуги. Чтобы заказать их, оставьте заявку через мобильное приложение «ЛСР» или через наш кол-центр. Согласование проекта перепланировки необходимо делать через районную администрацию.



### **Будут ли у нас отключать летом горячую воду?**

График профилактического отключения горячей воды размещается заранее на информационных городских порталах. Управляющая компания также оповещает об отключении через свои каналы коммуникации (информационный стенд, сайт, мобильное приложение, социальные сети).



### **Как получить запись с камеры видеонаблюдения, расположенной в доме?**

Записи с камер видеонаблюдения выдаются по запросу из полиции. Чтобы нужный вам эпизод не стерся, пока готовится запрос, сообщите в управляющую компанию о необходимости сохранить его для последующей передачи в полицию. Уточните, в связи с чем необходима запись.

# Для заметок

