

ВСТРЕЧА С НОВОСЁЛАМИ

ЖК iLONA, 2 очередь строительства
Санкт-Петербург, Лесной проспект,
дом 23а, строение 1

4.07.2024

Управляющая компания
ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург»



ПЛАН ВСТРЕЧИ

- 1 Процесс заселения
- 2 Гарантийные обязательства застройщика
- 3 Характеристики ЖК
- 4 Управляющая компания. Управление и обслуживание ЖК
- 5 Общее собрание собственников
- 6 Тарифы и услуги
- 7 Ответы на вопросы

РАЗДЕЛ 1. Приемка квартиры и получение ключей

Костоусов
Евгений Леонидович

Руководитель группы
подготовки документов

Группа «Эталон»

ГРУППА
ЭТАЛОН



ПРИГЛАШЕНИЕ НА ОСМОТР И ПРИЕМКА КВАРТИРЫ

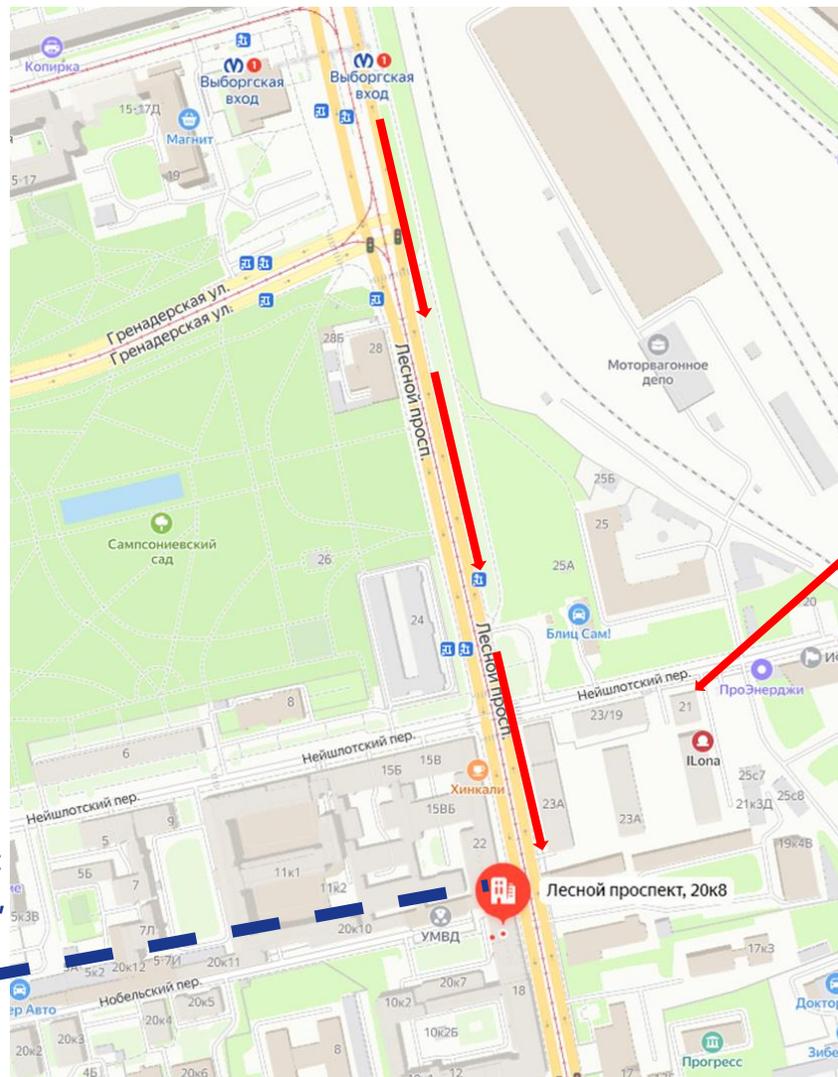
- Заселение происходит поэтапно по мере готовности квартир/помещений/машино-мест к передаче. Начало заселения – **5 июля 2024 года**.
- Центр заселения расположен по адресу: **Лесной проспект, дом 20, корпус 8 (отдел продаж ЖК iLONA)**
- Запись производят менеджеры на удобную для собственников дату и время по мере готовности квартир/помещений/машино-мест к передаче.

Телефонная линия
постпродажного обслуживания:
(812) 439-80-58



Центр заселения:
Лесной проспект,
д. 20, к. 8

Схема расположения центра заселения и офиса УК



Офис
управляющей
компании:
Нейшлотский пер.,
д. 21, стр. 1

ПРОЦЕДУРА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ



Встреча в центре заселения

В согласованные дату и время ждём Вас в центре заселения по адресу: **Лесной проспект, дом 20, корпус 8**



Осмотр с инженером

Вместе с инженером Вы осматриваете квартиру / помещение / машино-место.



Подписание акта приема-передачи

По полностью оплаченному договору с учетом окончательных взаиморасчетов подписываете акт приема-передачи.



Договор с управляющей организацией

Знакомитесь с управляющей организацией, подписываете договор управления многоквартирным домом.



Получение ключей

В офисе управляющей компании (**Нейшлотский пер., д. 21, стр. 1**) Вам выдается электронный ключ от домофона, паспорта на счетчики, акт с начальными показаниями счетчиков, схема разводки системы отопления, комплект ключей от входной двери.

ДОКУМЕНТЫ

- Документы, необходимые для приемки, указаны в памятках новоселам (после записи на осмотр клиенту приходит SMS с информацией о времени записи и ссылкой на памятки)
- Памятки различаются в зависимости от формы договора:
 - ✓ договор участия в долевом строительстве с эскроу-счетом
 - ✓ договор купли-продажи с условием о предварительной оплате
 - ✓ предварительный договор купли-продажи

ПОДПИСАНИЕ АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

1. Паспорт
2. Договор со всеми дополнительными соглашениями к нему (если они были)
3. Если Вы выступаете как **доверенное лицо**, то дополнительно у Вас должна быть: нотариальная доверенность и нотариально удостоверенная копия доверенности.

ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

1. Если у Вас договор долевого участия, то с момента подписания акта приема-передачи Вы можете оформлять собственность.
2. Услугу по регистрации права собственности квартиры, Вы можете заказать у специалистов **ООО «Эталон Консалт»** или самостоятельно обратиться в МФЦ. Адреса МФЦ Вы можете уточнить на сайте gu.spb.ru/mf

РАЗДЕЛ 2. Гарантийные обязательства застройщика

Ермаков
Константин Викторович

Руководитель группы
Гарантийного обслуживания

Группа «Эталон»

ГРУППА
ЭТАЛОН



ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

- Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования составляет **пять лет** со дня передачи объекта долевого строительства (214-ФЗ).
- Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование - **три года** со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (214-ФЗ).

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

- Гарантийный срок составляет **два года** со дня передачи товара покупателю либо в пределах более длительного срока, когда такой срок установлен законом или договором купли-продажи (п.2 ст. 477 ГК РФ).
- Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПРИ ОБНАРУЖЕНИИ ДЕФЕКТОВ (НЕДОСТАТКОВ) В ПЕРИОД ГАРАНТИЙНОГО СРОКА

1. По выявленным дефектам (недостаткам) собственники направляют письменно обращение в адрес застройщика. Обращение можно подать через офис управляющей компании или в канцелярии застройщика.
2. Обращение собственника рассматривается управляющей компанией, после чего представитель управляющей компании выходит в помещение собственника для составления акта первичного осмотра и подтверждения заявленного дефекта. После этого, обращение проходит регистрацию в канцелярии застройщика и отправляется к рассмотрению в отдел гарантийного обслуживания АО «ГК «Эталон».
3. В назначенную дату и время проводится рабочая комиссия с участием инженера отдела гарантийных обязательств, технического специалиста управляющей компании и представителя ген. подрядной/подрядной организации.
4. По итогам рабочей комиссии определяется гарантийность дефекта, причины возникновения обнаруженного недостатка, а также устанавливаются сроки выполнения работ по устранению дефекта.
5. Срок устранения дефекта (недостатка) определяется по итогам рабочей комиссии, с учетом следующего:
 - необходимость выполнить заказ оборудования;
 - выполнение работ носит сезонный характер.

РАЗДЕЛ 3.

Характеристики жилого комплекса

Демченко
Роман Константинович

Заместитель генерального
директора по
общестроительным работам
и благоустройству

ООО «ЮНИТ Сервис
Санкт-Петербург»

ГРУППА
ЭТАЛОН



ХАРАКТЕРИСТИКИ КОМПЛЕКСА

- Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой
- Общая площадь дома : 22 086,6 кв. м
- Площадь жилых помещений: 12 140,2 кв. м
- Количество квартир: 262
- Подземный паркинг на 65 машино-мест
- Современные детские площадки и зоны для отдыха
- Ландшафтный дизайн





парадные

ХАРАКТЕРИСТИКИ КОМПЛЕКСА

- 5 парадных со сквозной нумерацией квартир
- 5 грузопассажирских лифтов «Метеор» (OTIS): по 1 лифту в каждой парадной
- 2 мусороприемные камеры: между 1 и 2 парадными, между 4 и 5 парадными
- 9 велопарковок во дворе: большие крытые и маленькие некрытые

ОСОБЕННОСТИ ЖК

Система диспетчеризации	Жилой комплекс оборудован системами диспетчеризации инженерного оборудования, которые отсутствуют в старых домах. Данные системы позволяют контролировать наличие давления в трубопроводах, температуру горячей воды, аварийные сигналы от оборудования, в том числе открытие дверей в технические помещения и др.
Система автоматической противопожарной защиты (АППЗ)	<p>Жилой комплекс имеет сложную противопожарную систему. Эта система включает:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ систему оповещения о пожаре, в которой используются адресные извещатели о пожаре. Извещатели позволяют понять, в каком месте и на каком этаже произошла сработка датчика;▪ систему противодымной вентиляции (отсутствует в старых домах), которая состоит из механических вентиляторов, клапанов;▪ дымоудаления и подпора воздуха, шахт, коробов и приборов автоматики и контроля;▪ внутренний противопожарный водопровод (отсутствует в старых домах), который имеет в своем составе протяженную сеть трубопроводов, насосные станции повышения давления, системы автоматики и контроля;▪ На каждом этаже установлены пожарные шкафы с соответствующим оборудованием, которое требует регулярного обслуживания. <p>Подвальные и технические помещения имеют систему механической вентиляции, которая состоит из механических вентиляторов, огнезадерживающих клапанов, воздухопроводов и систем контроля и автоматики.</p>
Система контроля доступа (СКУД)	Система СКУД включает в себя аппаратный комплекс, позволяющий вести контроль и учет доступа на территорию ЖК, осуществлять управление воротами, калитками и дверьми.
Охранное видеонаблюдение	Охранное видеонаблюдение выполнено на территории ЖК и в местах общего пользования в парадных. Изображение с видеочамер выводится на круглосуточный диспетчерский пункт.

ОСОБЕННОСТИ ЖК

IP-домофония	Система на базе оборудования BAS-IP дает возможность управления доступом в квартиру с мобильного устройства. В квартирах предустановлены аудиодомофоны. Для замены на видеодомофоны нужно оставить заявку в управляющей организации.
Индивидуальный тепловой пункт	ИТС оснащен погодозависимой автоматикой, позволяющей автоматически регулировать температуру теплоносителя в зависимости от температуры наружного воздуха.
Интернет	В квартиры заведен оптоволоконный кабель для высокоскоростного Интернета.
Кондиционеры	На балконах выделено место под установку кондиционера. Установку кондиционера можно заказать в управляющей компании.
Система «умный дом»	Позволяет управлять светом, микроклиматом, домашней техникой, обеспечивает защиту от протечек.
Отделка квартир	Квартиры выполнены с подготовкой под чистовую отделку. Финишную отделку можно заказать в управляющей компании – возможность выбрать индивидуальный ремонт или заказать пакетную отделку.
Придомовая территория	Обширная придомовая территория с проездами, стоянками и тротуарами, На территории есть оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Выполнен ландшафтный дизайн с разнообразным озеленением, требующим дополнительного ухода.
Встроенные паркинги	Все паркинги оснащены многочисленными инженерными системами: <ul style="list-style-type: none">▪ система вентиляции, которая состоит из воздуховодов, газоанализаторов, приточных и вытяжных вентиляторов,▪ систем подогрева поступающего воздуха в зимний период, клапанов, устройств контроля, управления и автоматики▪ система пожаротушения, которая состоит из протяженной системы трубопроводов, насосных станций, приборов контроля, управления и автоматики, спринклеров, систем дымоудаления и оповещения.

РАЗДЕЛ 4. Управление и обслуживание жилого комплекса

Кузьмина
Елена Алексеевна

Заместитель генерального
директора

ООО «ЮНИТ Сервис
Санкт-Петербург»

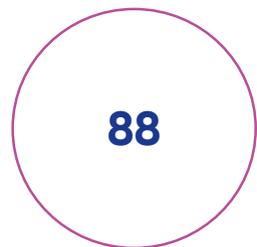
ГРУППА
ЭТАЛОН



16 ЛЕТ УСПЕШНОЙ РАБОТЫ В СФЕРЕ ЖКХ

Управляющая компания ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург» была организована **в 2008 году**.
В мае 2022 года компания вошла в Группу «Эталон».

В управлении ООО «ЮНИТ Сервис Санкт-Петербург»:



МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМОВ



КВАДРАТНЫХ
МЕТРОВ



ЛИЦЕВЫХ
СЧЕТОВ

В компании работают **200** профессиональных сотрудников для качественного и своевременного оказания услуг и обслуживания жилых комплексов.

Зона ответственности

В зоне ответственности управляющей компании:

- Оказание услуг в соответствии с Жилищным кодексом РФ, правилами эксплуатации многоквартирных домов, собственными стандартами качества и создание комфортных условий проживания,
- Выполнение заявок по эксплуатации дома,
- Текущий ремонт общего имущества,
- Помощь в организации общих собраний собственников и реализация принятых собственниками решений,
- Работа с обращениями жителей,
- Контроль выполнения гарантийных обязательств застройщика.

ФУНКЦИИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ



**Содержание
общедомовых и
инженерных систем**



**Текущий ремонт
общедомовых и
инженерных систем**



**Работа с
ресурсными
организациями**



**Забота о
благоустройстве
территории**



**Помощь в проведении
общих собраний
собственников**



**Обеспечение
безопасности
проживания**



**Коммуникация с
жителями**



**Полезные сервисные
услуги**

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА



Участие в собрании собственников и подписание договора на управление



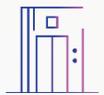
Соблюдение правил эксплуатации квартиры



Соблюдение правил проведения ремонтных работ, режима тишины и «тихого часа»



Согласование всех перепланировок и переустройств помещений



Соблюдение правил перевозки грузов в лифтах



КОМАНДА УПРАВЛЕНИЯ В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ



Управляющий ЖК

**Гусева
Татьяна Александровна**



Инженер

**Гусаков
Алексей Николаевич**

Рабочие
комплексного
обслуживания

Специализированные подрядные организации по:

- клинингу,
- охране,
- уходу за озеленением.

Сантехник

Электрик

Специализированные подрядные организации на техническое обслуживание:

- Противопожарных систем;
- Лифтов;
- Видеонаблюдения, контроля доступа, домофонии;
- Тепловых пунктов и узлов учета тепловой энергии.

Офис управляющей
компании:
Нейшлотский пер.,
д. 21, стр. 1

Приемные часы
управляющего:

- Вт.: с 10:00 до 12:00
- 4-й чт. месяца:
с 17:00 до 19:00

КАК ОБРАТИТЬСЯ В УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ



Единая круглосуточная диспетчерская служба



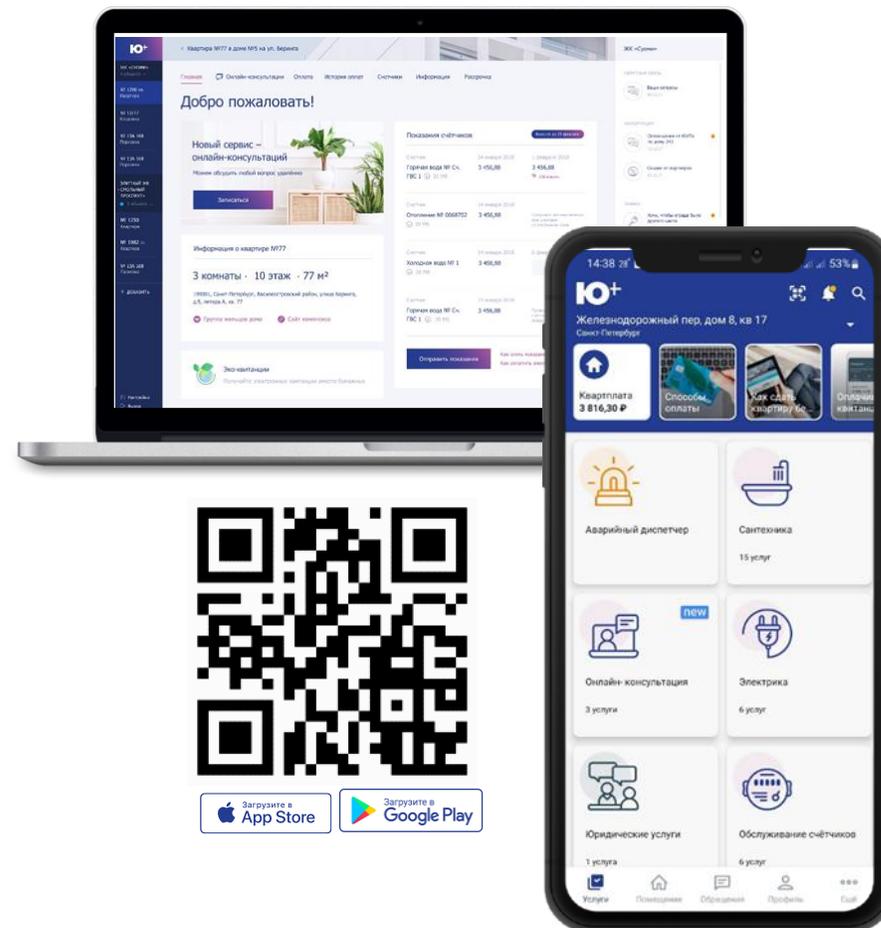
Мобильное приложение Ю+ доступно для скачивания в AppStore и Play Market

677-70-06

- Подача заявок
- Выбор и заказ дополнительных услуг
- Передача показаний приборов учета
- Оплата квитанций ЖКУ
- Отслеживание начислений и истории платежей
- Страхование квартиры – заказ и оплата страховки на месяц
- Получение оповещений от управляющей организации
- Чат с управляющей организацией
- Возможность оценить качество выполненной заявки



Личный кабинет собственника: cab.y-plus.ru



КАК ОБРАТИТЬСЯ В УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ



Группа в социальной сети Вконтакте <https://vk.com/spb.yservice>

В группе есть отдельные темы обсуждений для каждого жилого комплекса. Для вашего дома создана тема обсуждения «ЖК iLONA», где Вы сможете задать вопросы по обслуживанию дома.



Telegram-канал управляющей компании https://t.me/spb_yservice

Через единый Telegram-канал можно подписаться на отдельный Telegram-канал вашего комплекса ЖК iLONA. Он создан для информирования жителей о новостях жилого комплекса и управляющей компании, о выполненных работах в вашем комплексе. Вы также можете задать вопросы по обслуживанию и получить ответы от специалистов компании.



Личные приемы жителей управляющей ЖК
Гусевой Татьяны Александровны



Рабочие встречи с руководством компании



Письменные обращения по электронной почте:
yservice.spb@etalongroup.com

Каждый житель может выбрать для себя удобный способ общения с управляющей компанией.

ПОЛЕЗНЫЕ УСЛУГИ ДЛЯ НОВОСЁЛОВ

ВИДЫ УСЛУГ

- Разработка дизайн-проекта
- Отделка «под ключ»: готовые решения и индивидуальные проекты
- Страхование недвижимости
- Сантехнические и электротехнические работы
- Меблировка квартиры
- Установка кондиционера
- Сдача квартиры в аренду
- Клининг
- И другие полезные услуги

НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА

- **Гарантия качества.** Мы уверены в наших сотрудниках и подрядчиках. Мы работаем только с теми компаниями, которые прошли проверку нашей службой безопасности.
- **Гибкая система оплаты.** Возможна поэтапная оплата выполнения работ по отделке.
- **Наработанный опыт.** Мы умеем справляться с любыми задачами, связанными с ремонтом.
- **Контроль сроков.** Следим за сроками и соблюдаем их.



Все услуги можно заказать в диспетчерской службе по телефону: 677-70-06, в мобильном приложении и личном кабинете, а также при заселении у специалиста клиентского отдела

Оставьте заявку, и наши специалисты оперативно свяжутся с Вами и помогут решить все вопросы.

РАЗМЕЩЕНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ НА ФАСАДЕ

Кондиционеры :

- На балконах предусмотрены места под установку кондиционеров. При размещении наружных блоков кондиционирования внутри лоджии/балкона согласование с КГА не требуется
- Размещение наружных блоков системы кондиционирования на лицевых фасадах запрещено.
- Размещение наружных блоков системы кондиционирования на дворовых фасадах требует положительного решения общего собрания собственников об использовании общедомового имущества и согласования с Комитетом по градостроительству и архитектуре (КГА).

Вентиляционные клапаны (до 200 мм):

На основании утвержденного КГА «Листа согласования», управляющая организация выдает технические условия на размещение вентиляционных клапанов.

Вывески коммерческих помещений:

- Любая вывеска на фасаде дома в Санкт-Петербурге должна быть согласована в Комитете по печати и взаимодействию со СМИ. Габариты, цвета, шрифты, места размещения и узлы крепления жестко контролируются сотрудниками Комитета.
- В управляющей компании можно заказать комплексную услугу по согласованию, изготовлению и размещению вывески.

В случае принятия на общем собрании собственников положительного решения об использовании общедомового имущества для размещения информационных/рекламных конструкций и другого оборудования, дом будет зарабатывать средства, которые в дальнейшем могут использоваться на дополнительное благоустройство и текущий ремонт.

ПРИ РЕМОНТНЫХ РАБОТАХ

ВАЖНО

До начала ремонтных работ в квартире просим Вас заполнить анкету и передать ее управляющей жилым комплексом. В анкете необходимо указать наименование организации, производящей ремонт, ответственных за ремонт лиц и их контакты, список рабочих, которым Вы разрешаете доступ в Вашу квартиру.



Проконтролируйте, что члены вашей ремонтной бригады знают о правилах утилизации строительных смесей.



Категорически запрещается:

сливать в канализацию остатки смесей, краску, выбрасывать строительные материалы и другие посторонние предметы.



Обеспечьте контроль за доставкой строительных материалов и мебели.



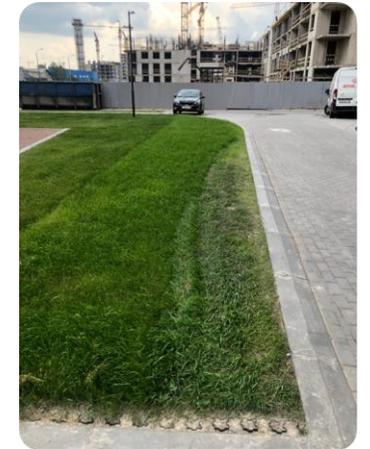
Нельзя:

- превышать допустимую грузоподъемность лифтов,
- пачкать и повреждать стены парадной и кабины лифта,
- складывать в парадной стройматериалы и мусор.



Крупногабаритный и строительный мусор должен складироваться в плотных мешках и храниться до момента погрузки в специальный контейнер (пухто) только в пределах жилого/нежилого помещения собственника. Просим не складировать мусор в местах общего пользования.

ТАК ДЕЛАТЬ НЕЛЬЗЯ

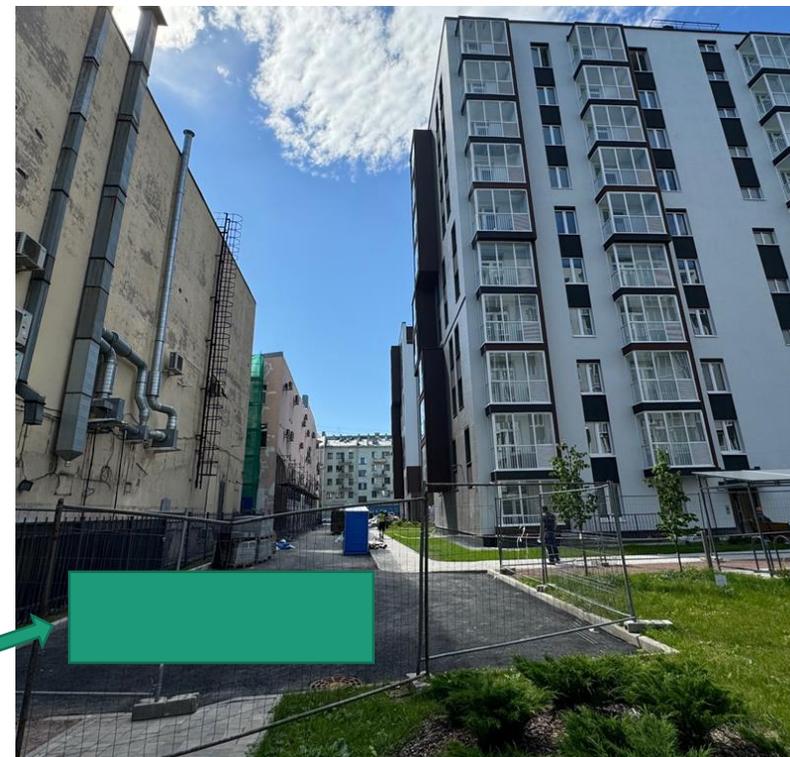


ВЫВОЗ БЫТОВОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО МУСОРА

- С 1 января 2022 года вывоз бытового мусора осуществляет региональный оператор по обращению с твёрдыми коммунальными отходами «Невский экологический оператор». Вопрос о заключении договора с региональным оператором по обращению с ТКО внесен в повестку дня общего собрания собственников (ОСС).
- Мусороприемные камеры для бытового мусора не предназначены для строительного и крупногабаритного мусора!
- Контейнер для сбора строительных отходов (пухто) будет установлен на территории ЖК на время проведения ремонтов. Плата за вывоз строительного и крупногабаритного мусора взимается при заселении. Это разовый платеж. Ограничения по срокам проведения ремонта нет.

СТОИМОСТЬ ЗА ВЫВОЗ СТРОИТЕЛЬНОГО И КРУПНОГАБАРИТНОГО МУСОРА, Руб./кв. м	
Квартира с подготовкой под чистовую отделку	130 руб./кв. м
Квартира с отделкой	70 руб./кв. м
Квартира с перепланировкой	200 руб./кв. м
Нежилое помещение	150 руб./кв. м
Нежилое помещение с перепланировкой	220 руб./кв. м

Место установки пухто -
между 1-ой и 2-ой
очередями строительства



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Документы

Бланк бюллетеня для голосования и договор на управление вы получите в офисе заселения после подписания акта приема-передачи помещения.

Повестка собрания

В повестке собрания самые важные вопросы жизни дома: утверждение способа управления и выбор управляющей организации, утверждение условий договора управления и тарифов на обслуживание.

Правовая основа

Лица, принявшие от застройщика помещения по акту приема-передачи, имеют право принять участие в общем собрании собственников (ст. 161 ЖК РФ).

Как голосовать

Можно проголосовать сразу в офисе заселения и передать заполненный бюллетень сотруднику компании.

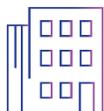
Результаты

Результаты голосования размещаются на информационных стендах в парадных и на сайте ГИС ЖКХ не позднее, чем через 10 дней после даты подсчета голосов.

ОТ ЧЕГО ЗАВИСИТ ТАРИФ



СОСТАВ КВАРТПЛАТЫ



Жилищные услуги по содержанию общедомовых систем, уборке, управлению домом



Коммунальные услуги: вода, свет, отопление, вывоз мусора



Дополнительные услуги: Охрана

Структура платы за услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом, дополнительные услуги		Тариф (руб./кв. м в месяц)		
		Квартира	Коммерческое помещение, кладовки	Машино-место
1	Плата за содержание помещения (без учёта платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД) состоит из:	77,03	77,03	170,66
	плата за услуги, работы по управлению многоквартирным домом	7,83	7,83	7,83
	плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме	64,7	64,70	52,55
	плата за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	4,50	4,50	4,50
	плата за техническое обслуживание подземной автостоянки	-	-	40,46
	плата за уборку подземной автостоянки	-	-	65,32
2	Плата за дополнительные услуги – администрирование мест общего пользования (охрана)	20,22	20,22	20,22
	ИТОГО	97,25	97,25	190,88

ДЕТАЛИЗАЦИЯ ТАРИФА

Тариф для собственников помещений	Тариф, руб./кв. м
Плата за содержание жилого помещения (без учета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в доме), в том числе:	97,25
Содержание общего имущества МКД	32,72
Управление многоквартирным домом	7,83
Обслуживание системы видеонаблюдения	0,53
Содержание и ремонт АППЗ	1,96
Обслуживание СКУД	0,53
Содержание и ремонт ПЗУ	0,44
Уборка мест общего пользования	12,34
Санитарное содержание территории	11,94
Содержание и ремонт лифтов	4,24
Текущий ремонт	4,50
Администрирование мест общего пользования (охрана)	20,22

ЧАСТЫЕ ВОПРОСЫ НОВОСЁЛОВ

Вопрос	Ответ
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.
Где оплачивать квартплату?	Удобнее всего оплачивать квартплату в личном кабинете и мобильном приложении Ю+. Регистрация доступна сразу после получения ключей.
До какого числа нужно оплатить квитанцию за ЖКУ?	До 10 числа месяца, следующего за месяцем начисления. Эта дата будет отражена в договоре управления, который получит каждый собственник.
Когда и как подавать показания счетчиков?	Показания счетчиков принимаются до 25 числа. Удобно подавать показания в личном кабинете и мобильном приложении.

КОНТАКТЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Единый круглосуточный номер диспетчерской
службы: +7 (812) 677-70-06

Официальная почта:

yservice.spb@etalongroup.com

Адрес центрального офиса: Санкт-Петербург,
Богатырский пр., д. 2 (м. Пионерская)

Сайт компании: y-service.site

