

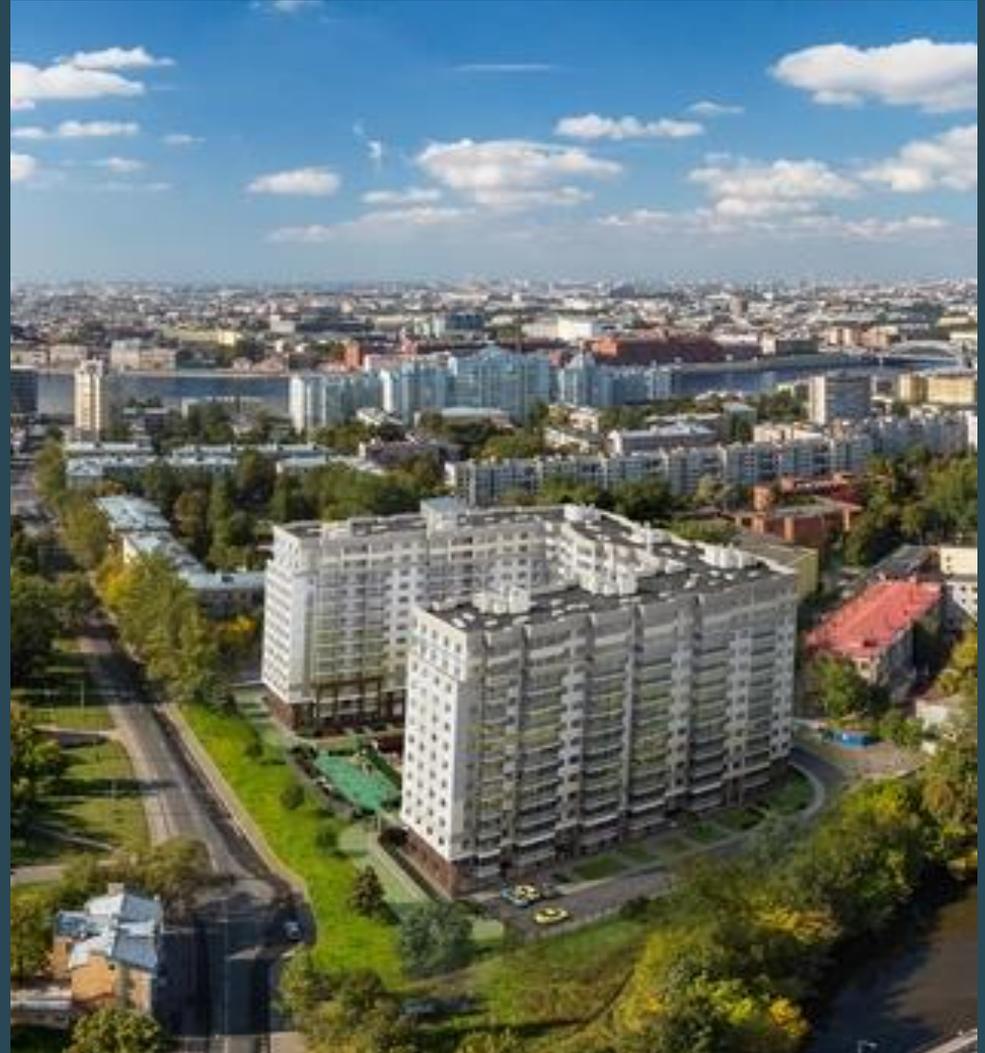


## Встреча с новоселами жилого комплекса ТОЙВЕ

г. Санкт-Петербург,  
ул. Республиканская,  
д. 24, корп. 1 строение 1

---

27.10.2016,  
Санкт-Петербург



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

# 1

---

## Получение ключей

Лилия Кузнецова  
Специалист по  
передаче помещений

# Приглашение на осмотр квартиры и получение ключей

**Мы извещаем клиентов о дате начала заселения следующими способами:**

- Заказным письмом;
- Личным звонком, чтобы утвердить дату и время осмотра квартиры.

**График работы офиса:**

- Вторник – Среда с 11:00 до 20:00,
- Четверг – Пятница с 9:00 до 18:00,
- Суббота с 11:00 до 17:00

**Воскресенье и Понедельник – Выходной.**

**Ваш специалист по передаче помещений:**

**Кузнецова Лилия**

Тел. +7 921 946 75 23



**Офис передачи помещений располагается в 1-ой парадной дома, помещение № 2Н**

# Общие сведения о ЖК «ТОЙВЕ»

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ул. Золотого Ресла, д. 1/3, Санкт-Петербург, 191023, Тел.: (812) 576-15-00, Факс: (812) 576-15-06  
E-mail: gpo@gnr.spb.ru - http://www.gnr.spb.ru  
ОКПО 74847002 ОКОНУ 23900; ОГРН 1047839034484; ИНН / КПП 7840016760 / 784001601

Выдано Акционерному обществу  
«ЮИТ Санкт-Петербург»  
197374, Санкт-Петербург, Приморский пр., д. 54, корп. 1, литера А  
e-mail: yitdom.spb@yit.ru

**РАЗРЕШЕНИЕ**  
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

21 октября 2016 г. № 78-07-29-2016

I. СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,  
руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства  
жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и отдельно стоящей автостоянкой (гаражом),  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, ул. Республиканская, д. 24, корп. 1, строение 1 – жилой дом со  
встроенно-пристроенными помещениями;  
Санкт-Петербург, ул. Республиканская, д. 24, корп. 2, строение 1 – отдельно стоящая  
автостоянка на 165 машиномест  
на земельном участке с кадастровым номером 78-11-0006002-5  
строительный адрес: Санкт-Петербург, Красногвардейский район, улица  
Республиканская, дом 22, литера О

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство  
№ 78-07019920-2014, дата выдачи 28.04.2014 Службой государственного строительного  
надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

II. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1	2	3	4
Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями			
I. Общие показатели по объекту			
Строительный объем-всего	куб. м	122 300,0	121 175,0

Дом введен в эксплуатацию

Разрешение № 78-07-29-2016 от 21.10.2016 г.

Жилой комплекс «ТОЙВЕ»

13 этажей

7 парадных

Общее количество квартир:

486 площадью 24 491,1 кв.м.

Нежилые помещения:

13 помещений площадью 1148,4 кв.м.

Помещение Управляющей компании:

65 кв.м.

Площадь земельного участка

ЖК «ТОЙВЕ» - 12 416 кв.м.

На территории ЖК расположена отдельно стоящая автостоянка закрытого типа на 165 мест.

# Осмотр и приемка квартиры

## Необходимые документы

1. Паспорт
2. Договор со всеми дополнительными соглашениями к нему (если они были)

Если Вы выступаете как доверенное лицо, то дополнительно нужно взять с собой:

3. Нотариальную доверенность и нотариально удостоверенную копию доверенности

## 6 шагов к новой квартире

1. Визит в офис по передаче на объекте;
2. Осмотр квартиры и подписание акта осмотра без замечаний по качеству;
3. Подписание договора управления с управляющей компанией;
4. Оплата аванса за обслуживание за 3 месяца

Студия и 1 комнатная квартира – 7 000 руб.

2 комнатная квартира – 10 000 руб.

3 комнатная квартира – 16 000 руб.

4 комнатная квартира – 20 000 руб.

Для квартир без отделки – оплата за вывоз строительного мусора от 2 до 5 тыс. руб.

5. Подписание акта приема-передачи в офисе по передаче;
6. Получение ключей от квартиры и дополнительного оборудования.

### **В случае, если акт осмотра подписан с замечаниями, мы:**

1. Фиксируем выявленные замечания в акте осмотра и определяем срок устранения замечаний;
2. Устраняем все выявленные замечания;
3. Приглашаем Вас на повторный осмотр (для проверки устранения всех замечаний)
4. Подписываем акт осмотра без замечаний по качеству.

# Регистрация права собственности

**Для регистрации права собственности квартиры, Вам необходимо обратиться в МФЦ:**

Адреса многофункциональных центров (МФЦ) вы можете уточнить на сайте <http://gu.spb.ru/mfc>

**Документы, необходимые для регистрации права собственности:**

- Гражданский паспорт и его ксерокопия (все страницы);
- Договор участия в долевом строительстве со всеми дополнительными соглашениями, если они были – 1 экз.;
- Акт приема-передачи квартиры - 2 экз.;
- Документы, подтверждающие оплату государственной пошлины за регистрацию права собственности (за физическое лицо) – 2000 руб. за 1 дольщика, 1000 руб. с каждого дольщика, если дольщиков 2 и т.д.

**Если у Вас ипотека:**

Вам необходимо обратиться в Банк к специалисту, который сопровождал Вашу сделку для уточнения состава документов и порядка регистрации ипотеки в пользу Банка.

**Вы можете заказать услугу регистрации прав собственности в ЮИТ Сервис**

## ВАЖНО

Необходимым условием регистрации права собственности является постановка на кадастровый учет многоквартирного дома и всех расположенных в нем квартир и помещений.

**Постановка на кадастровый учет запланирована на декабрь 2016 г.**

О возможности подачи документов для регистрации права собственности квартиры Вы будете проинформированы SMS-рассылкой.

Если у Вас договор долевого участия, по которому подписан акт приема-передачи, то с момента получения информации о постановке дома на кадастровый учет, Вы можете оформлять собственность.

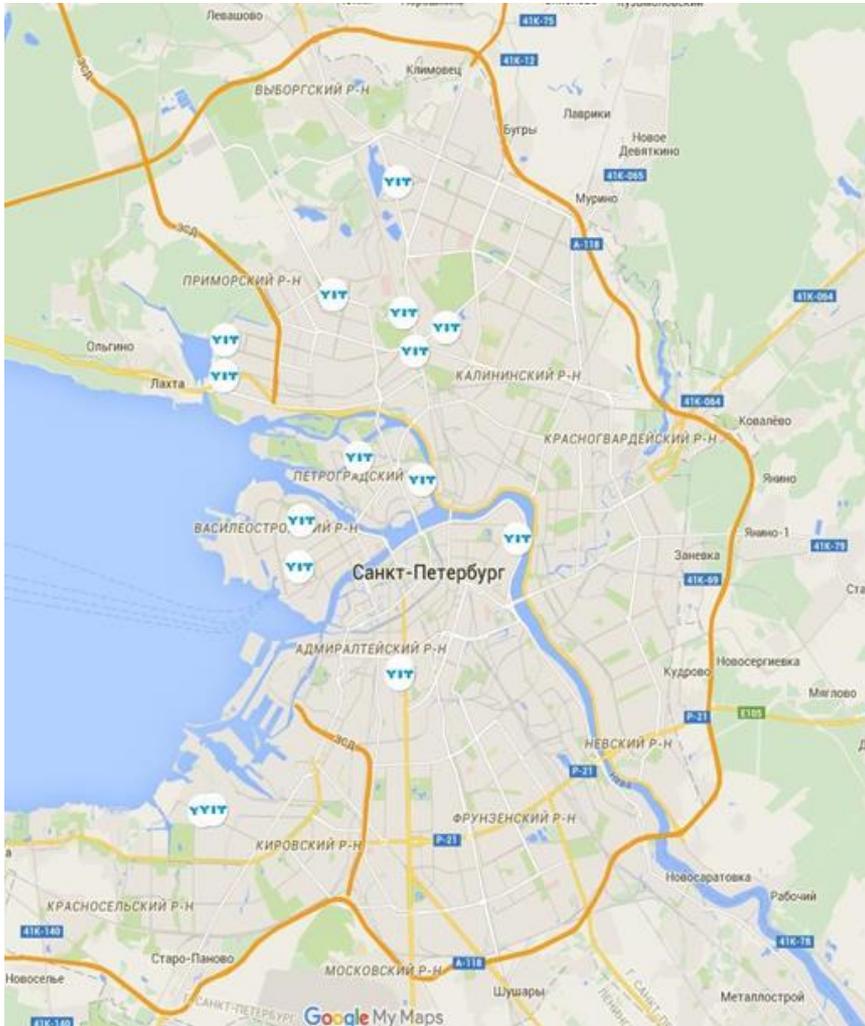
# 2

---

Управляющая  
компания ЮИТ  
Сервис

Винник Алла  
Эмильевна,  
Генеральный директор

# Общая информация об управляющей компании «ЮИТ Сервис»



Компания ЮИТ Сервис создана в 2008 г.

Компания ЮИТ Сервис (Санкт-Петербург) входит в холдинг ЮИТ Сервис Россия

ЮИТ Сервис обслуживает:

- 40 жилых домов в составе 17 жилых комплексов (более 9500 квартир и более 260 коммерческих помещений)
- 17 паркингов (2527 парковочных мест)
- Индустриальный парк Горелово

Персонал сервисной компании – 141 сотрудник

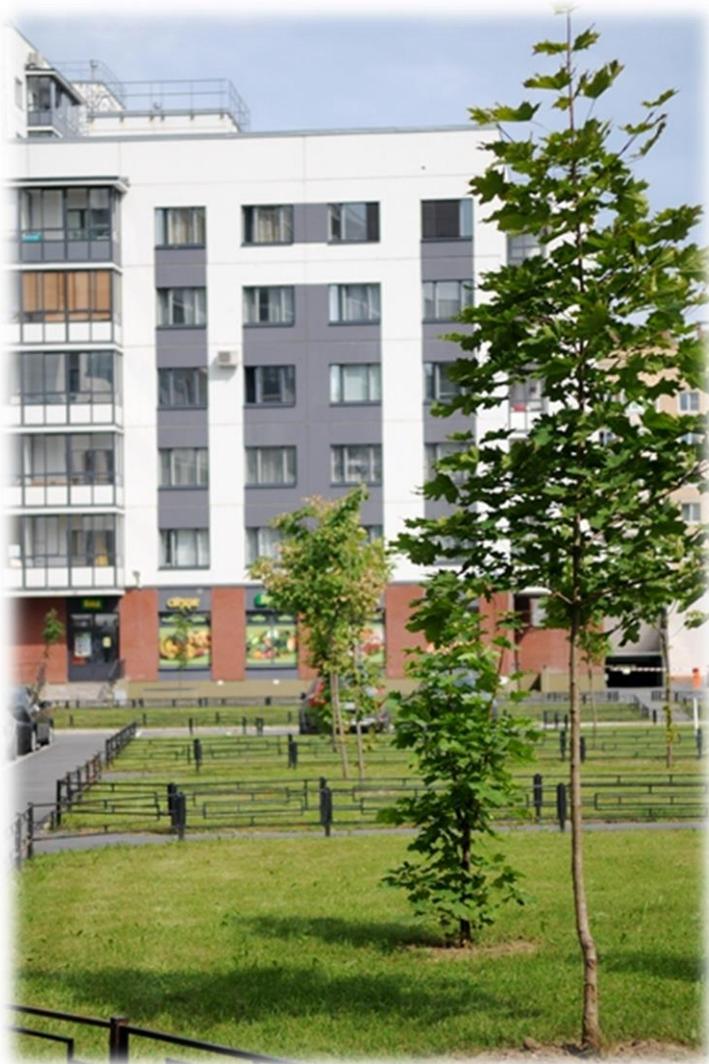
- Управляющая компания - 111 сотрудников
- Гарантийный отдел - 16 сотрудников
- Обслуживание ИП Горелово - 14 сотрудников

# Основные задачи и функции управляющей компании

- Обеспечение поставки коммунальных услуг;
- Оказание услуг в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, правилами эксплуатации многоквартирного дома, стандартами обслуживания ЮИТ Сервис;
- Обеспечение надлежащей эксплуатации инженерных систем;
- Организация и проведение общих собраний собственников;
- Выполнение решений собраний собственников;
- Обеспечение безопасности проживания;
- Благоустройство придомовой территории;
- Работа с заявками, претензиями, предложениями клиентов;
- Контроль выполнения гарантийных обязательств застройщика;
- Организация и проведение мероприятий для жителей.



# Инструменты эффективной работы управляющей компании



- Стандарты обслуживания
- Принципы ведения бизнеса концерна ЮИТ
- Внутренние регламенты и бизнес-процессы
- Сайт управляющей компании
- Информационные доски в парадных
- Регулярные приемы управляющего
- Регулярные личные встречи руководителей УК с советами домов и инициативными жителями

## Что есть на сайте:

- Информация о доме, обслуживающем персонале, тарифах, дополнительных услугах
- Новости, в том числе отдельная лента новостей дома
- Форма обратной связи для отправки предложений и замечаний
- Форма подачи заявок в диспетчерскую, в том числе на оказание платных услуг
- Форма подачи показаний приборов учета
- Форма оплаты услуг

**До конца 2016 года появится обновленная, более удобная и функциональная версия сайта.**

# Ответственность сторон

## Собственники

- несут ответственность за надлежащее содержание общедомового имущества
  - *крыши, стены, подвалы, лифты, водомерные узлы, ИТП, вентиляционные камеры и шахты, оборудование АППЗ, ПЗУ, СКУД, системы видеонаблюдения, мусорные камеры, лестница и лестничные клетки, лифтовые и квартирные холлы, детские площадки, ограждения, шлабмамы, ворота и калитки, цветники, вазоны, озеленение и др.*
- обязаны выбрать способ управления и заключить договор с выбранной организацией для оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД
- обязаны 1 раз в год проводить собрание собственников, избирать Совет МКД, принимать решения по вопросам, относящимся к компетенции ОСС

**Собственники обязаны оплачивать все услуги по содержанию МКД в полном объеме.**

## Управляющая компания

- обязана предоставлять полный комплекс услуг по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с законодательством и договором управления
- обязана предоставлять коммунальные услуги – (снабжение ресурсами), заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями
- обязана заключить необходимые для надлежащей эксплуатации договоры с подрядчиками.
- обеспечивать исправность инженерного оборудования и конструкций дома
- обеспечивать сохранность и надлежащее состояние общедомового имущества и территории, в соответствии с договором управления
- предоставлять всем заинтересованным лицам информацию о деятельности УК в соответствии с постановлением правительства «О раскрытии информации»
- поддерживать порядок и обеспечивать безопасное и комфортное проживание в доме

**УК обязана выполнять решения собраний собственников по вопросам, относящимся к компетенции ОСС**

# Участие в общем собрании собственников

В соответствии с требованиями ст. 161 Жилищного кодекса РФ лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, выбирают способ управления многоквартирным домом и заключают договор управления с управляющей организацией.

Первый год жизни нового дома – самый важный. Именно этот период требует самого серьезного участия специалистов, которые владеют всей исходной информацией и необходимыми компетенциями, в том числе для взаимодействия с застройщиком и подрядчиками строительства. Закладывается база благополучной эксплуатации Вашего дома. Управляющая компания ЮИТ Сервис обладает всеми возможностями для обеспечения оперативной и максимально качественной связи с застройщиком для решения всех возникающих вопросов.

## **В офисе передачи помещений представителем управляющей компании Вам будут предложены для подписания:**

- договор на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома
- бюллетень для голосования на общем собрании собственников, включающий в себя следующие вопросы:
  - выбор способа управления многоквартирным домом - управляющей организацией;
  - выбор ООО "ЮИТ Сервис" в качестве управляющей организации многоквартирного дома;
  - утверждение тарифов;
  - принятие решение об организации службы охраны в многоквартирном доме.

**Просим Вас принять активное участие в голосовании!**

**От Вашего выбора зависит качество предоставляемых услуг по эксплуатации дома, а также комфорт и безопасность Вашего проживания**

# Бюллетень для голосования

## БЮЛЛЕТЕНЬ

для голосования на внеочередном общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Республиканская улица, дом 24, корпус 1, строение 1.

Многоквартирный дом расположен по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Республиканская улица, дом 24, корпус 1, строение 1 (далее - Дом)

Форма проведения общего собрания собственников помещений (далее - Собрание): Очно-заочная  
Место проведения собрания: Место проведения очного голосования: г. Санкт-Петербург, Приморский пр., д.54, к.1, лит.А, пом. 8022. Адрес для передачи бюллетеней: г. Санкт-Петербург, ул. Республиканская, д.24, корп. 1, строение 1, пом. 2-Н. Дата и время начала очного голосования: 27.10.2016 в 19.30. Дата и время, до которого принимаются бюллетени: 15.01.2017 21.00.

Дата и время проведения собрания: с 27.10.2016 по 15.01.2017

## РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКА

квартиры (помещения) № \_\_\_\_\_ по вопросам повестки дня собрания

### Данные о собственнике:

Год и место рождения:

Документ: Паспорт гражданина

Зарегистрирован:

Акт приема-передачи на помещение в жилом доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Республиканская улица, дом 24, корпус 1, строение 1, квартира (помещение) №

Общая площадь помещения №

Общая площадь помещений многоквартирного дома

26 632,2

**Персональные данные собственника, которые необходимо проверить перед заполнением бюллетеня.**

# Бюллетень для голосования

Голосование по вопросам повестки дня:				
№ п/п	Вопрос, поставленный на голосование	ЗА	ПРОТИВ	ВОЗД.
1	Избрать председателем на собрании Рубахина Даниила Борисовича, квартира № 132			
2	Избрать секретарем собрания Томила Алексея Викторовича, помещение № 2-Н			
3	Образовать счетную комиссию для подсчета голосов на собрании и избрать в ее состав Рубахина Даниила Борисовича, квартира № 132, Томила Алексея Викторовича, помещение № 2-Н			
4	В соответствии с п. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации выбрать способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией.			
5	В соответствии с п. 3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации выбрать управляющую организацию – ООО «ЮИТ Сервис» (ОГРН 1089848022967), имеющую адрес места нахождения: г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4, корпус 2, литера А, пом. 331 в качестве управляющей организации многоквартирного дома			
6	Утвердить форму договора на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, заключаемого с ООО «ЮИТ Сервис» (ОГРН 1089848022967) в редакции Приложения № 1 к бюллетеню.			
7	Утвердить тарифы (размеры обязательных платежей) на услуги ООО «ЮИТ Сервис» (ОГРН 1089848022967) по управлению, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в редакции Приложения № 2 к бюллетеню.			
8	Поручить ООО «ЮИТ Сервис» (ОГРН 1089848022967) организовать службу охраны многоквартирного дома.			
9	Утвердить тариф по статье «Охрана» в размере 8 руб. 43 коп. (Восемь рублей сорок три копейки) с каждого квадратного метра помещения, находящегося в собственности.			
10	Утвердить в качестве способа уведомления собственников помещений многоквартирного дома о проведении Общих собраний собственников помещений многоквартирного дома – вывешивание объявлений на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.			
11	Утвердить в качестве способа уведомления собственников помещений многоквартирного дома о результатах голосования на Общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома – вывешивание объявлений на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.			
12	Утвердить в качестве места хранения протоколов Общих собраний собственников помещений многоквартирного дома главный офис ООО «ЮИТ Сервис» (ОГРН 1089848022967), расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4, корпус 2, литера А, пом. 331.			

Приложения:

Приложение № 1: Форма договора на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, заключаемого с ООО «ЮИТ Сервис» (ОГРН 1089848022967).

Приложение № 2: Тарифы (размеры обязательных платежей) на услуги ООО «ЮИТ Сервис» (ОГРН 1089848022967) по управлению, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества

С приложениями к бюллетеню (утверждаемые документы) можно ознакомиться на сайте ЮИТ Сервис.

# Контакты руководства управляющей компании

---

## **Генеральный директор**

*Винник Алла Эмильевна*

Прием каждый первый четверг месяца с 09:00 до 12:00. Запись на прием по телефону (812) 677-70-03.

## **Главный инженер**

*Золотаревский Дмитрий Федорович*

Запись на прием по телефону (812) 677-70-03.

## **Зам. генерального директора по общим вопросам**

*Чепурный Сергей Анатольевич*

Запись на прием по телефону (812) 677-70-03.

## **И.О. Руководителя административного отдела**

*Болдина Татьяна Юрьевна*

Тел.(812) 336-37-57, доб.4320

# 3

---

Обслуживание  
вашего дома

# Инженерные сети и оборудование

## Электроснабжение

- Выделенная на квартиру мощность составляет:
  - 8,8 кВт однофазного напряжения для 1-комнатных квартир
  - 10,4 кВт трёхфазного напряжения для 2, 3, 4-комнатных квартир без саун
  - 13 кВт трехфазного напряжения для 2, 3, 4-комнатных квартир с саунами
- В квартирах установлены автоматические выключатели и устройства защитного отключения, предусмотрен учет электроэнергии в двухтарифном режиме
- Электроснабжение дома осуществляется по 2-ой категории надежности – предусмотрена резервная линия электроснабжения дома в случае возникновения аварии на городских электросетях; а также установлено устройство автоматического включения резерва для потребителей 1-ой категории таких как: лифты, индивидуальный тепловой пункт (ИТП), эвакуационное освещение МОП, оборудование диспетчерской, пожарно-охранная сигнализация
- В лифтовых холлах и на лестничных клетках установлены энергосберегающие светодиодные светильники



Двухтарифный счетчик  
электроэнергии НЕВА 324



панель ГРЩ

# Инженерные сети и оборудование

## Система водоснабжения

- Система холодного водоснабжения тупиковая, предусмотрена насосная станция, которая постоянно поддерживает необходимый напор.
- Приготовление горячей воды происходит в Индивидуальном Тепловом Пункте путем нагрева воды до необходимой температуры в теплообменных аппаратах.
- Магистраль и стояки выполнены из полипропиленовых труб, ввод от коллектора в квартиру – сшитым полиэтиленом, что увеличивает надежность системы водоснабжения.
- Установленное оборудование обеспечивают циркуляцию горячей воды, позволяет поддерживать постоянный необходимый напор, избежать резких перепадов температуры и использовать горячую воду без задержек.
- Для учета потребленной горячей и холодной воды в квартирном холле установлены индивидуальные счетчики расхода горячей и холодной воды.



**насосная станция  
ХВС**



**Система приготовления  
ГВС в ИТП**



**индивидуальный  
прибор учета СВУ-15**



# Инженерные сети и оборудование

## Система отопления

- Система отопления в квартирах коллекторная, лучевая. В каждой квартире в коллекторном шкафу установлен индивидуальный узел учета, фиксирующий объем потребленной тепловой энергии
- ИТП оборудован общедомовыми узлами учета тепловой энергии. Система автоматики котельной позволяет регулировать режимы системы теплоснабжения в зависимости от температуры наружного воздуха
- При нормальной работе радиатора равномерный прогрев обеспечивается в горизонтальной плоскости (слева направо), что свидетельствует об отсутствии воздуха в системе отопления
- Температура поверхности радиатора изменяется в сторону уменьшения при движении теплоносителя сверху вниз, что свидетельствует о нормальной отдаче тепловой энергии радиатором в помещении
- Кратковременные отключения радиатора (остывание) свидетельствуют о достижении, заданной термостатической головкой установленной на радиаторе, температуры в помещении



узел учета тепловой энергии  
в квартире

Термостатическая головка Purmo MTW 30



Автоматическая термостатическая головка PURMO MTW 30 используется для регулирования температуры в системах отопления и охлаждения PURMO или аналогичные им.

Автоматическая термостатическая головка PURMO MTW 30 служит для создания максимально комфортной температуры в помещении. Уровень температуры показывается в окне на корпусе головки, значения шкалы соответствует диапазону от 0 до 28 °C с возможностью установки максимального и минимального значений. MTW 30 имеет углубление на цифре 6 в окне индикации для облегчения использования людям с дефектами зрения. Символ «+» означает режим защиты от замораживания, в то время, когда помещение не используется. При значении «0» термостатический клапан закрыт.

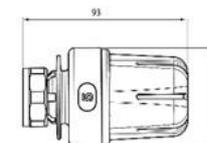
MTW 30 от PURMO имеет подключение M30x1,5 и подходит ко всем типам клапанов используемых в радиаторах PURMO и аналогичных им.

Таблица соответствия	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Число	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Величина	20	22	24	26	28	30	32	34	36

Величина температуры в комнате будет меньше на 1 °C, чем установленное значение.



**Техническое описание**  
Диапазон температуры: 0-28 °C, от 10 до 28 °C  
Скорость: 0,3 °C/мин  
Максимальная температура: 60 °C  
Максимальная температура в комнате: 35 °C  
Максимальная температура в радиаторе: 60 °C  
Максимальная температура в системе: 60 °C  
Максимальная температура в системе: 60 °C  
Максимальная температура в системе: 60 °C



# Инженерные сети и оборудование

## Система вентиляции

- Жилые помещения оснащены постоянно действующей принудительной механической вентиляцией
- Приток воздуха осуществляется путем механического побуждения через приточные клапаны с регулировкой потока воздуха естественным путем, которые установлены в верхней части оконной рамы
- Отток воздух осуществляется через вытяжные диффузоры, установленные в помещениях кухни, туалета, ванной
- Центральные вертикальные каналы вентиляции представляют собой оцинкованные воздуховоды круглого сечения, вытяжные вентиляторы жилой части расположены на кровле здания
- Предусмотрена сезонная регулировка скорости вентиляторов в зимнем и летнем режиме



оконный приточный клапан



вытяжной диффузор

## Лифты



- В доме установлены лифты KONE без машинного помещения.
- Лифты KONE являются самыми энергоэффективными в отрасли, обеспечивают высокий уровень комфорта, безопасность и надежность
- Для повышения безопасности и удобства маломобильных групп населения кнопки расположены ниже, чем в обычных лифтах, проем дверей лифта оснащен фотоэлементами по всей высоте проема.



# Системы оповещения и диспетчеризации

## Система контроля доступа

- Комплекс оснащен современной системой контроля доступа на основе оборудования ЭЛТИС. Домофоны ЭЛТИС обладают повышенной устойчивостью к климатическим условиям.



Система  
Контроля  
Доступа  
ELTIS

## Система диспетчеризации

- На основе комплекса технических средств «Кристалл» с применением ПЭВМ на рабочем месте диспетчера осуществляется автоматизированный сбор, обработка, передача и воспроизведение состояния инженерного оборудования жилого комплекса



ПЭВМ на рабочем месте диспетчера

## Автоматическая пожарная сигнализация

Установленная автоматическая пожарная сигнализация предназначена для:

- обнаружения возгораний в защищаемых помещениях. В помещениях установлены тепловые и оптические дымовые пожарные извещатели. Тепловые извещатели срабатывают при температуре воздуха 54-65 С, оптические извещатели реагируют на опасный уровень концентрации продуктов горения в воздухе.
- передачи сигнала о пожаре диспетчерам;
- формирования сигналов в схемы управления лифтов и общеобменной вентиляции;
- разблокировки входных дверей в парадных жилого дома.



Извещатели в  
квартирах и  
МОП



Ручной  
извещатель  
в МОП

# Команда дома

---

- Управляющий
- Сотрудники телефонной диспетчерской службы
- Сотрудники инженерной службы по направлениям (электрика, водоснабжение, вентиляция, лифты)
- Оперативная ремонтная бригада
- Бухгалтер

## **Подрядные организации, обслуживающие дом:**

- Охранное предприятие
- Клининговая компания
- Специализированные организации, обслуживающие сети интернет и телефонии
- Специализированная организация, обслуживающая АППЗ (автоматическая противопожарная защита)
- Специализированная организация, обслуживающая домофоны
- Специализированные организации, обслуживающие ворота, калитки, шлагбаум
- Специализированная организация, обслуживающая видеокамеры
- Ландшафтное бюро (уход за зелеными насаждениями)

# Организация ежедневной работы персонала жилого дома

---

## **Уборка**

- В соответствии с сервис планом – этажные холлы – 2 раза в неделю
- Лифтовой холл 1 этажа – 6 раз в неделю
- График уборки размещен на информационном стенде в каждой парадной

## **Вывоз мусора**

- Ежедневный вывоз ТБО

## **Прием эксплуатационных и гарантийных заявок и заявлений жителей**

- По телефону (812) 677-70-06, через форму отправки заявок на сайте, по электронной почте [yit.service@yit.ru](mailto:yit.service@yit.ru), прием письменных заявок и заявлений в офисе УК и через специальный ящик для писем, установленный рядом с офисом УК
- Обязательная регистрация всех обращений в программе 1С с присвоением входящего номера

## **Размещение объявлений на информационных стендах в парадных**

**Регулярные приемы жителей комплекса управляющим, бухгалтером, а также руководителями компании**

# Комплексная система безопасности

---

Охрана жилого комплекса «Тойве» осуществляется методом наблюдения с использованием технических средств охраны, мониторинга системы видеонаблюдения, патрулирования придомовой территории и мест общего пользования

## **Организуемые посты охраны:**

- Посты охраны работающие в интересах ЖК «Тойве»

## **Основными задачами охраны являются:**

- Обеспечение общественного порядка в ЖК и на прилегающей территории, выявление, предупреждение и пресечение противоправных действий в отношении жителей ЖК и общедолевого имущества;
- Пресечение попыток несанкционированного проникновения в многоквартирные дома посторонних лиц;
- Пресечение административных правонарушений на территории ЖК;
- Реагирование на обращения жителей, в пределах своей компетенции, при необходимости - оказание помощи, а также вызов представителей полицейских органов, скорой помощи, МЧС и т.д.;
- Мониторинг системы видеонаблюдения, патрулирование территории ЖК и мест общего пользования;
- Взаимодействие с территориальными органами Полиции и ГИБДД

# Система видеонаблюдения и контроля доступа

---

## **Организация системы видеонаблюдения:**

- Аппаратно-программный комплекс видеонаблюдения на базе аппаратно-программного комплекса «Macroscop», с возможностью хранения информации видеоизображения на срок до 14 дней, ПК оператора видеонаблюдения, а также камеры видеонаблюдения

## **Функциональные возможности системы видеонаблюдения:**

- Наблюдение за входами/въездами на территорию ЖК;
- Наблюдение за внутридомовой территорией;
- Наблюдение за лифтовыми холлами;
- Наблюдение за лифтовыми кабинами;
- Наблюдение за выходами на кровлю;

## **Система контроля доступа:**

- Установка и эксплуатация ворот, калиток, обеспечивающих доступ на придомовую территорию собственников жилых помещений, гостей, а также экстренных служб.

# Особенности первого года проживания

---

- Участие в собрании собственников при заселении (проводится в очно-заочной форме) и подписание договора на управление
- Соблюдение правил эксплуатации квартиры (подробно изложены в инструкции по эксплуатации, выдаваемой при заселении)
- Соблюдение правил проведения ремонтных работ, в том числе режима тишины и «тихого часа» (штрафы установлены КоАП)
- Обязательное согласование всех перепланировок и переустройств помещений в управляющей компании и надзорных органах (в том числе согласование установки кондиционеров и антенн на фасаде дома)
- Соблюдение правил перевозки грузов в лифтах

# Тарифы на обслуживание

**Коммунальные услуги** (плата за ГВС, ХВС, отопление, электроэнергию) начисляются по городским тарифам на основании показаний приборов учета, которыми оснащены все квартиры.

## **Жилищные услуги, руб/м2**

Содержание общего имущества в многоквартирном доме	14 руб. 50 коп.
Текущий ремонт общего имущества	3 руб. 50 коп.
Содержание и ремонт лифтов	3 руб. 10 коп.
Управление многоквартирным домом	4 руб. 20 коп.
Охрана	8 руб. 43 коп.
Обслуживание системы видеонаблюдения	90 коп.
Санитарное содержание территории	5 руб. 27 коп.
Уборка мест общего пользования	4 руб. 41 коп.
Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	3 руб. 60 коп.
Содержание и ремонт АППЗ	44 коп.
Обслуживание СКУД	76 коп.
Содержание и ремонт ПЗУ	53 коп.
<b>ИТОГО:</b>	<b>49 руб. 64 коп.</b>

Начисления за жилищно-коммунальные услуги с момента получения Вами квартиры по акту приема-передачи до подведения итогов голосования, будут производиться согласно Распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 444-р от 25.12.2015 года (ред. от 29.06.2016) «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга».

После окончания голосования начисления будут производиться согласно тарифам, утвержденным на общем собрании собственников.

# Часто задаваемые вопросы

- Почему УК работает не по «городскому» тарифу?
- Зачем нужен текущий ремонт, если дом на гарантии?
- Как отказаться от радио?
- Как отказаться от телевидения?



# Дополнительные услуги (актуально для новосёлов)

---

- **Оформление приобретённой Вами недвижимости в собственность**  
Стоимость услуги 15000 рублей. Плюс оплата Вами государственной пошлины и нотариальной доверенности на специалиста по оказанию этой услуги.
- **Комплексный ремонт Вашего помещения под ключ**
  - перепланировка помещения с соблюдением необходимых нормативов;
  - любые виды ремонтных работ по отдельности. Например, ремонт сан. узла, потолков, оклейка обоев, укладка плитки, установка дверей и т.п.  
(материалы для отделки Вашего помещения, а также их доставку, Вы можете выбрать самостоятельно или обратиться за помощью к сотруднику нашей компании).

На все виды ремонтных работ компания ЮИТ Сервис даёт гарантию сроком на 1 год.

- **Услуги по разработке дизайн-проекта**

# 4

---

## Гарантийные обязательства застройщика

Петруша Сергей  
Михайлович,  
Начальник отдела  
гарантийных работ

# Гарантийные обязательства застройщика

---

## По договорам долевого участия:

- Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается договором и **не может составлять менее чем пять лет.**
- В соответствии с договорами участия в долевом строительстве, гарантийный срок **исчисляется с даты выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию** и истекает по прошествии пяти лет от указанной даты.
- Гарантийный срок на **технологическое и инженерное оборудование** устанавливается договором и **не может составлять менее чем три года.**
- Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартиры, начинается **со дня подписания первого акта приема-передачи** помещения и истекает по прошествии трех лет от указанной даты.

## По договорам купли-продажи:

- Требования, связанные с недостатками товара, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки были обнаружены **в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю.**

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

# Наиболее частые не гарантийные случаи, возникающие в процессе эксплуатации квартиры

- **Регулировка открывания/закрывания оконных створок, балконных дверей, створок балконного остекления, межкомнатных и входных дверей, смазка оконных и дверных механизмов, движущихся частей фурнитуры**

В течение гарантийного срока эксплуатации квартиры, в рамках гарантийного обслуживания, по заявлению собственника, 1 (Один) раз может быть выполнена регулировка хода окон, балконных дверей и балконного остекления. Все остальные регулировки открывания/закрывания оконных створок, балконных дверей, створок балконного остекления, смазка оконных и дверных механизмов, движущихся частей фурнитуры выполняется на платной основе

- **Протечки балконного остекления. Система балконного остекления базируется на использовании «холодных» алюминиевых профилей и одинарных стекол. Конструкция остекления не является полностью герметичной**

Тепловой контур после остекления остается в пределах теплоизоляционных стен здания, окон и балконных дверей. Соответственно, через зазоры между стеклами и конструктивными элементами остекления на балкон может попадать вода и снег, что в свою очередь не является дефектом остекления

- **Усадочные трещины**

# Недостатки по которым застройщик не несет обязательств по гарантийному обслуживанию

## Усадочные трещины



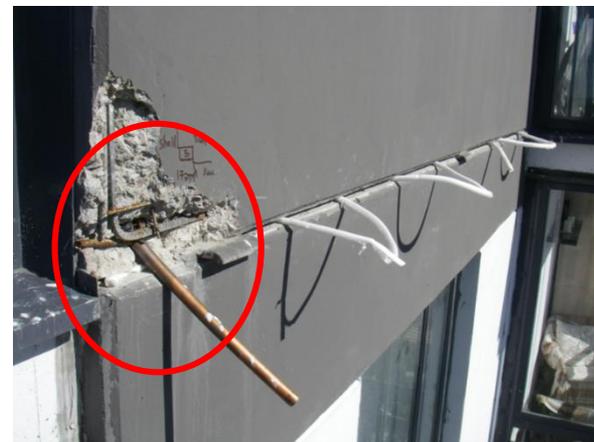
## Недостатки, не являющиеся скрытыми и не отраженные при приемке квартиры в акте приемки



# Собственником квартиры нарушены правила эксплуатации квартиры



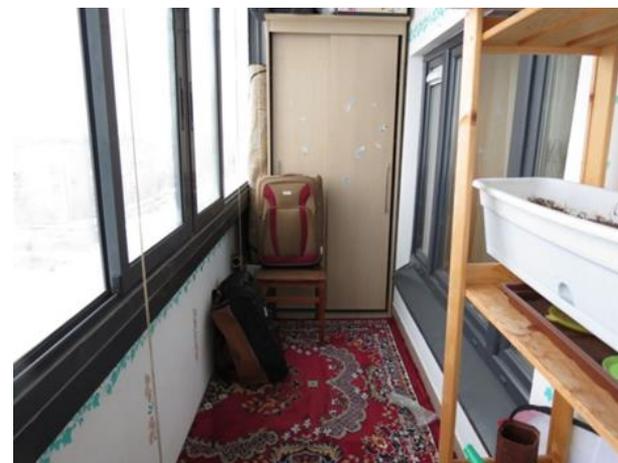
Фановая труба забита строительным раствором



Вывод конденсата от кондиционера

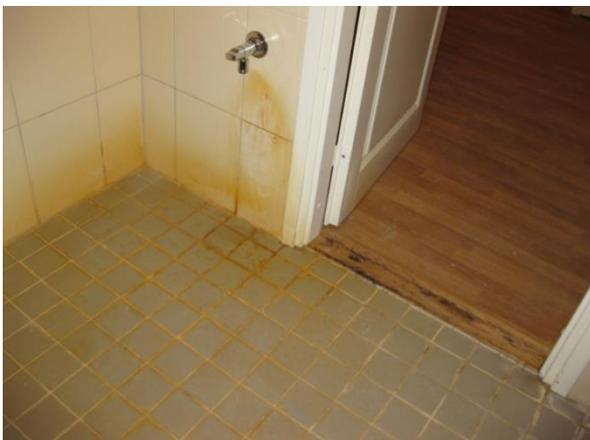


Затопление квартиры фекальными массами после слива в унитаз строительных смесей



Нарушение правил эксплуатации лоджии: ковер на полу способствует появлению плесени

# Собственником квартиры нарушены правила эксплуатации квартиры



**Износ уплотнительных резинок из-за отсутствия должного ухода**



**Собственник самостоятельно снял радиатор при окрашивании стен, это привело к протечке**



**Отверстие от кондиционера не заштукатурено, возникла протечка у соседей**

# Собственником квартиры нарушены правила эксплуатации квартиры

---



**Снос фасадной стены и изменение фасадного остекления**



**Изменение фасадного остекления и подшивка потолка**

# Собственником квартиры нарушены правила эксплуатации квартиры



**Самовольно снят замок на двери в МОП**



**Обледенение лоджии**



**Проложен кабель через оконный притвор**

# Размещение кондиционеров на фасаде

- Обязательно согласование проекта установки кондиционера в КГА (предоставляется АПЗ, согласованное УК, и документ, подтверждающий право собственности на недвижимое имущество)
- Установку кондиционера внутри лоджии можно не согласовывать в КГА, однако отвод конденсата наружу недопустим



# Руководство по использованию приточного клапана

**Air-Box<sup>®</sup>**  
СДЕЛАНО В РОССИИ

Клапан приточный Air-Box Comfort  
Руководство по эксплуатации



## Эксплуатация:

Клапан имеет несколько режимов работы. Для полного открытия клапана переместите ручку регулятора в крайнее правое положение (рис.1), при этом обеспечивается максимальный объем притока воздуха.

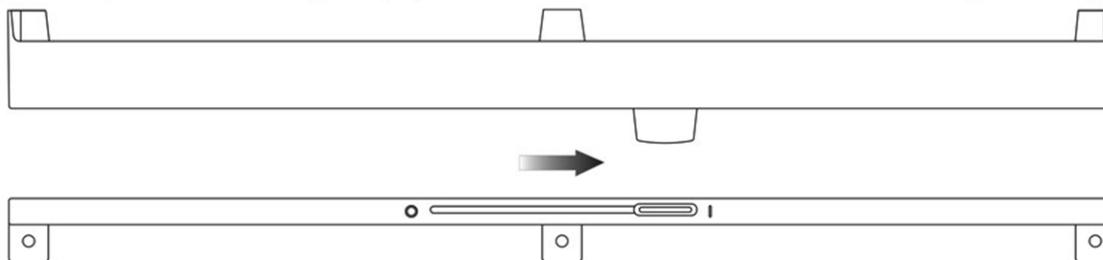


рис. 1

Для закрытия клапана при закрытом окне переместите ручку регулятора влево до ощутимого упора (рис.2). Данный режим используется в исключительных случаях, для предотвращения попадания в помещение дыма, посторонних запахов и т.п.

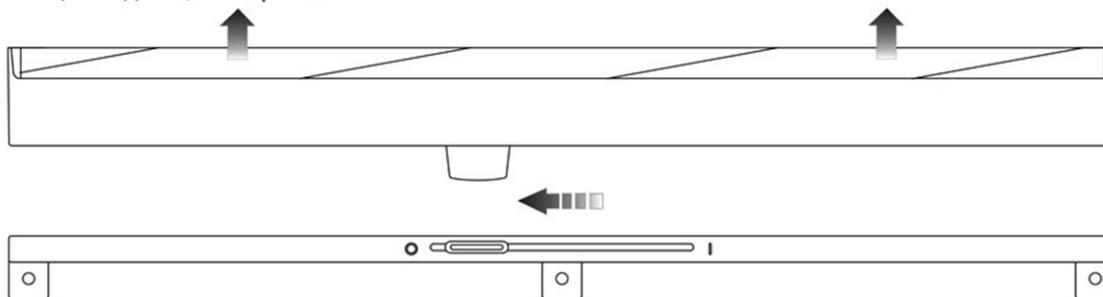


рис. 2

# Руководство по использованию приточного клапана

Перемещая ручку клапана между этими положениями, обеспечивается плавная регулировка объема проходящего через устройство воздуха, что позволяет подобрать оптимальный режим работы.

Крайнее левое положение ручки регулятора (рис.3) является технологическим и используется только при обслуживании клапана. Во избежание повреждения клапана не рекомендуется разбирать его и прикладывать чрезмерные усилия при регулировке режимов работы.

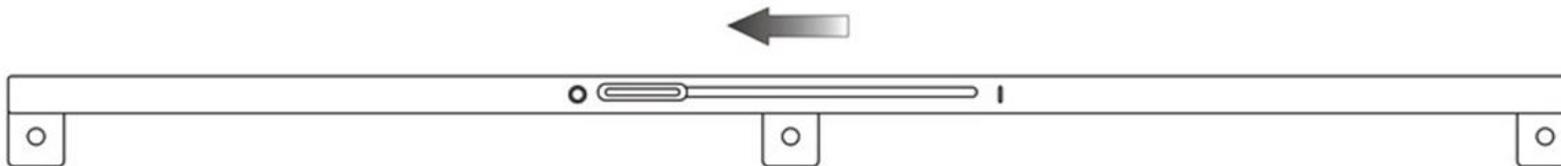


рис. 3

## **ВНИМАНИЕ!**

**Не допускается закрытие створки, на которой смонтирован клапан, при нахождении ручки регулятора в крайнем левом положении, это может привести к повреждению клапана.**

**Не рекомендуется закрывать клапан, это нарушит воздухообмен в помещении, что может привести к повышению относительной влажности воздуха, выпадению конденсата и, как следствие, к появлению плесени, а также к обледенению устройства в зимний период времени.**

## **Обслуживание:**

При загрязнении клапана открыть створку, на которой смонтирован клапан, перевести ручку регулятора в крайнее левое положение, протереть подвижные части и корпус клапана мыльной водой. Не допускается использование растворителей, бензина и прочих химических веществ.

# 5

---

## Немного о правилах совместного проживания

# Так делать нельзя



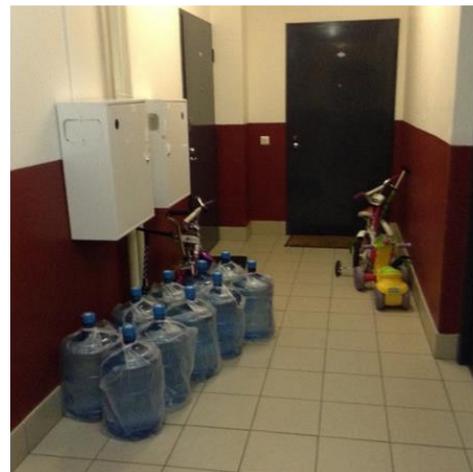
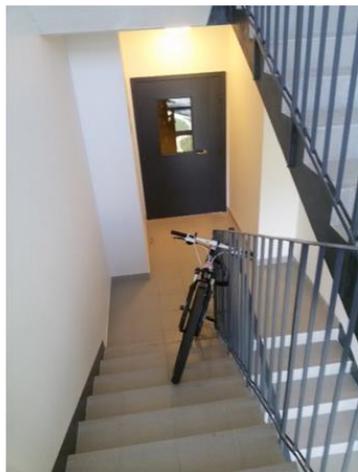
# Так делать нельзя



# Давайте уважать друг друга



# Давайте уважать друг друга



# 6

---

Несколько  
примеров нашей  
работы

# Комфортная среда проживания



# Эко-суббота, День новосела, Новый год



## Несколько важных моментов

---

- С формой типового договора на управление можно ознакомиться на сайте.
- Перед началом ремонтных работ внимательно ознакомьтесь с инструкцией по эксплуатации квартиры. Инструкция очень подробная и в ней есть ответы на большинство вопросов.
- Если вам нужны планы разводки коммуникаций и другая техническая документация по квартире, направляйте заявку в диспетчерскую.
- Если у вас возникли какие-либо вопросы по начислениям, претензии к работе персонала управляющей компании или подрядных организаций (клининг, охрана) и т.д. – пишите на форму обратной связи. Ваше обращение гарантированно дойдет до руководства и вы обязательно получите ответ.

**Обращайтесь сразу к нам, мы всегда открыты для диалога  
и во всех ситуациях найдем решение**

**Together  
we can  
do it.**