Встреча с новосёлами жилого комплекса «Новоорловский»

Суздальское шоссе, дом 22, корпус 2, строение 1

и собственниками Паркинга Суздальское шоссе, дом 24, корпус 1

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

21 ИЮНЯ 2022 ГОДА

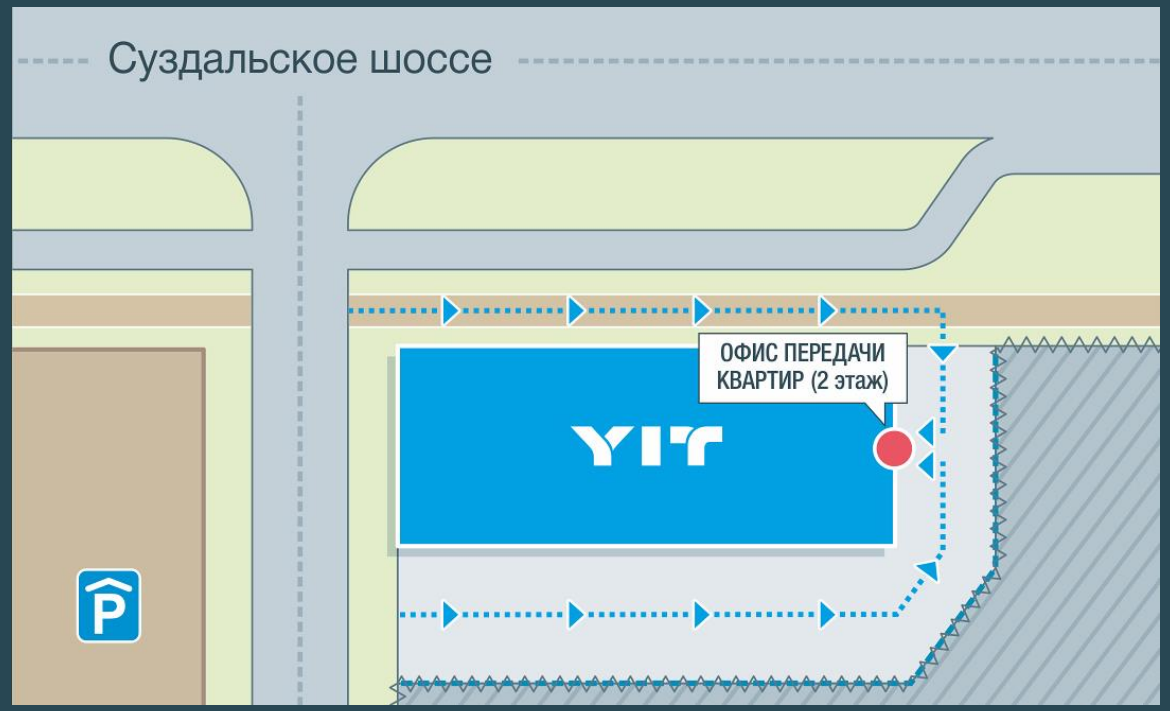
План встречи

- Процесс заселения
- Презентация управляющей компании
- Голосование
- Технические особенности многоквартирного дома
- Тарифы и услуги
- Гарантийные обязательства
- Ответы на вопросы

Приглашение на осмотр квартиры и получение ключей

Начало передачи ключей 21 июня

Мы извещаем клиентов о готовности квартиры к осмотру личным звонком. Записаться на осмотр и приемку можно в личном кабинете ЮИТ Плюс (yitplus.ru). Кнопка онлайн записи становится доступна после строительной готовности вашей квартиры.



Офис передачи помещений над офисом продаж возле паркинга на Суздальском шоссе 26, корпус 1.

- По предварительной договоренности возможно оставить машину на парковке по адресу: Суздальское шоссе, 24 корп. 1

Прием собственников по предварительной записи.

Специалист по передаче помещений:

Наталья Коломиец
+7 911 752 32 91

Процесс приемки квартиры

Оплата аванса* за обслуживание:

1 комнатная квартира — **5 000 руб.**

2 комнатная квартира — **10 000 руб.**

3 комнатная квартира — **15 000 руб.**

***Аванс рассчитан на 3 месяца**

Визит в офис по передаче ключей

Осмотр квартиры

Подписание акта Приема-передачи

Получение ключей от и дополнительного оборудования

Голосование по бюллетеню и подписание договора с управляющей компанией

Документы

Необходимые документы для подписания акта приемки

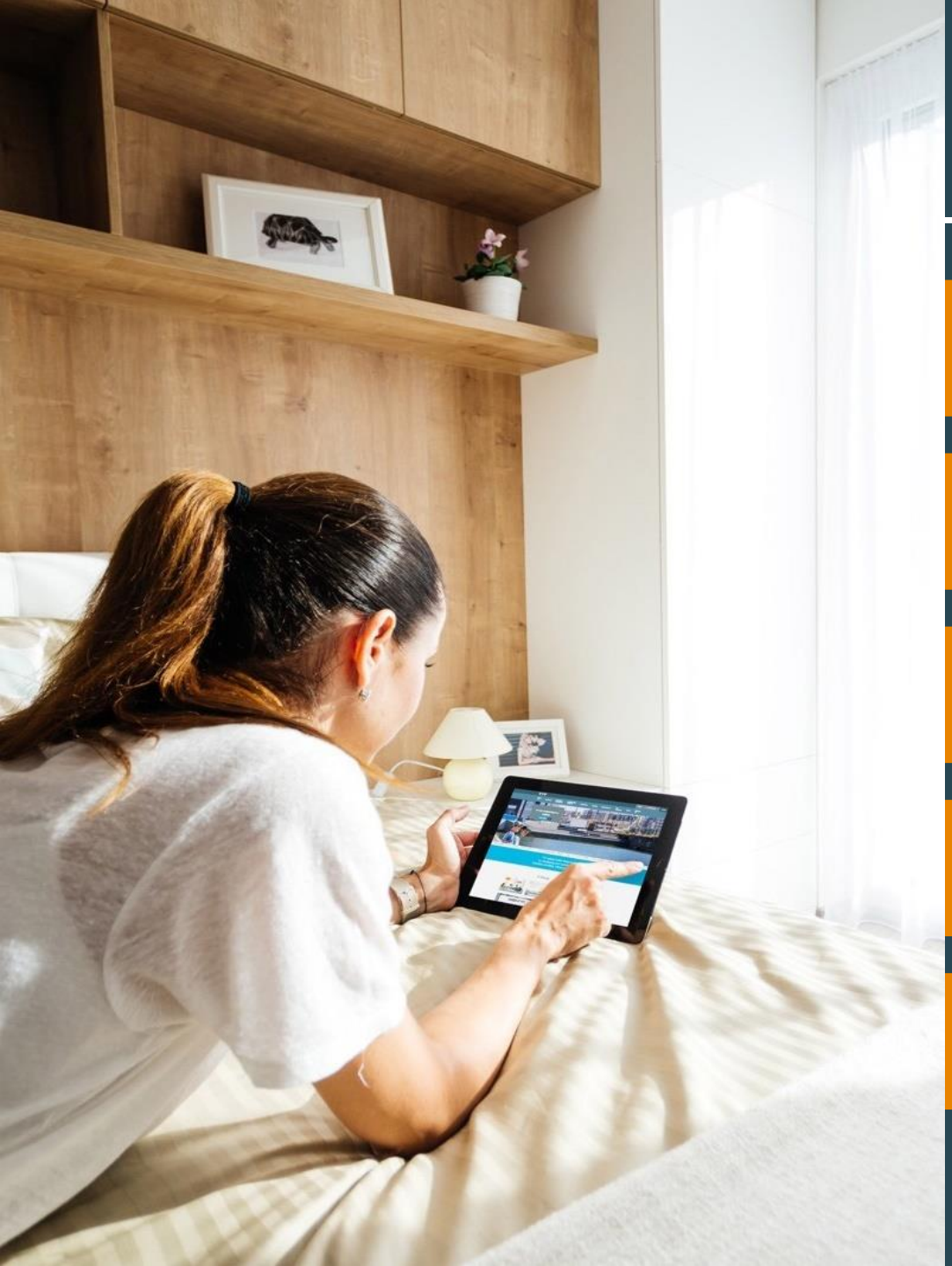
1. Паспорт
2. Договор со всеми дополнительными соглашениями к нему (если они были)
3. Если Вы выступаете как доверенное лицо, то дополнительно у Вас должна быть: нотариальная доверенность и нотариально удостоверенная копия доверенности

ОБРАЗЕЦ ДОВЕРЕННОСТИ ВЫЛОЖЕН НА САЙТЕ

Регистрация права собственности

1. Необходимым условием регистрации права собственности является постановка на кадастровый учет многоквартирного дома и всех расположенных в нем квартир и помещений.
2. О постановке на кадастровый учет, а также о возможности подачи документов для регистрации права собственности квартиры Вы будете проинформированы SMS-рассылкой
3. 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.
4. Для регистрации права собственности квартиры, Вам необходимо обратиться в МФЦ
   Адреса многофункциональных центров (МФЦ) Вы можете уточнить на сайте gu.spb.ru/mfc

ЮИТ СЕРВИС ОКАЗЫВАЕТ УСЛУГИ ПО ПОДАЧЕ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ



Важные правила проживания

1. Участие в собрании собственников и подписание договора на управление
2. Соблюдение правил эксплуатации квартиры
3. Соблюдение правил проведения ремонтных работ, режима тишины и «тихого часа»
4. Согласование всех перепланировок и переустройств помещений
5. Соблюдение правил перевозки грузов в лифтах

Управляющая компания

ЮИТ Сервис Россия

- Объемы обслуживания
- Ключевые преимущества
- Основные функции управляющей компании
- Голосование на собрании собственников
- Команда обслуживания жилого комплекса
- Инструменты взаимодействия с управляющей компанией
- Инженерные особенности дома
- Тарифы
- Важные правила проживания

Ключевые преимущества

ОТКРЫТОСТЬ В ОБЩЕНИИ

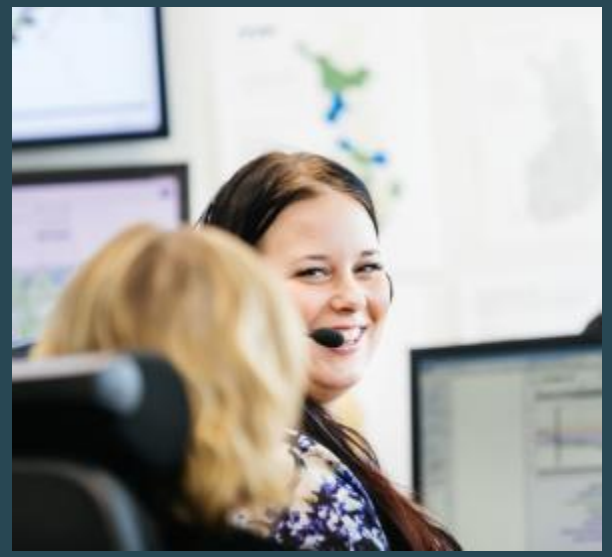
- мобильное приложение
- личный кабинет
- группа В Контакте
- сайт
- офис в жилом комплексе

БЕЗОПАСНОСТЬ

- лицензированный ЧОП
- кнопка вызова ГБР
- система видеонаблюдения с круглосуточным мониторингом

ПРОФЕССИОНАЛИЗМ

- Собственная инженерная и производственная служба



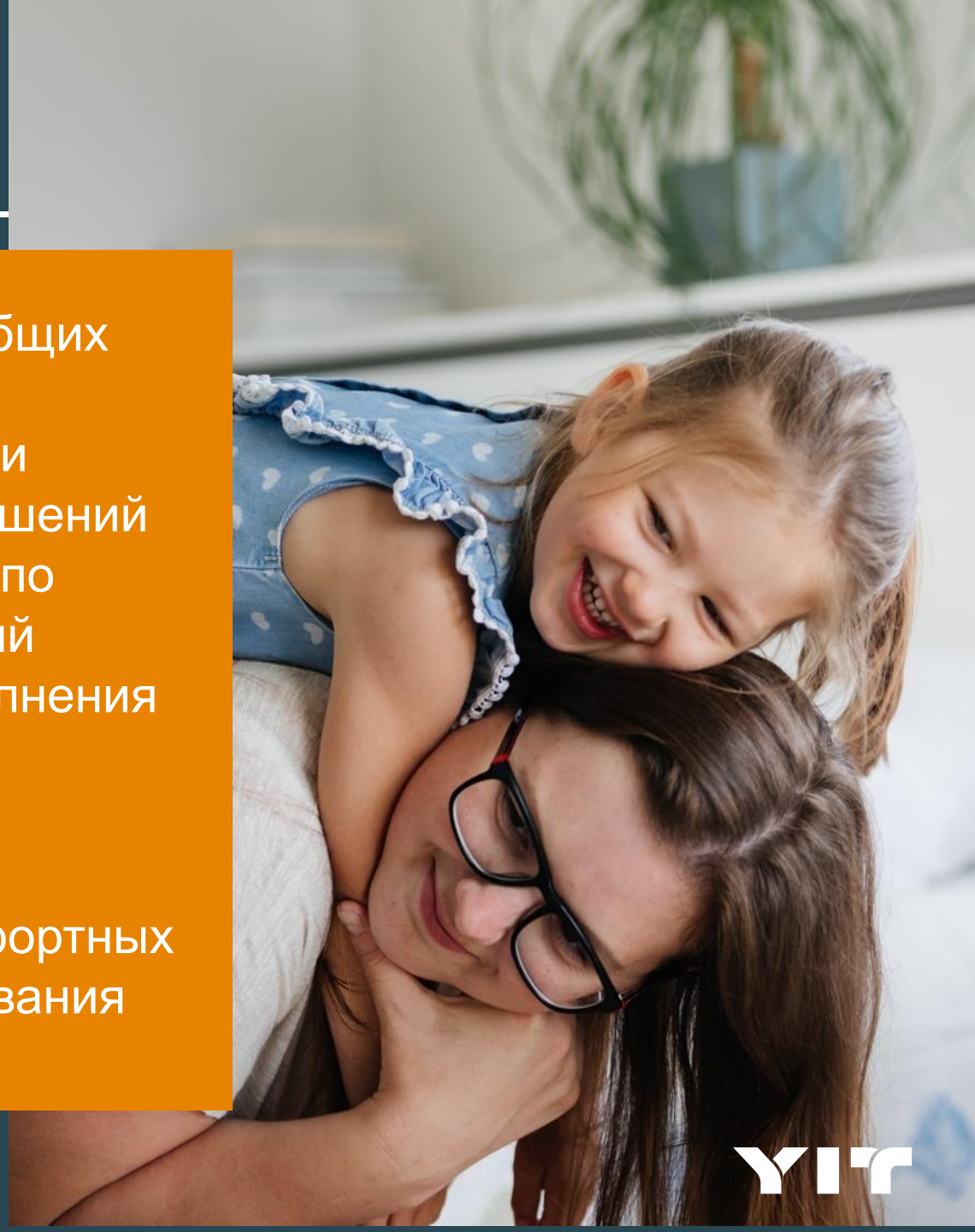
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

- круглосуточная диспетчерская служба
- контроль качества по каждой заявке

Функции управляющей компании

- Оказание услуг в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, правилами эксплуатации многоквартирного дома, стандартами обслуживания ЮИТ Сервис
- Работа с заявками, претензиями, предложениями жителей

- Организация общих собраний собственников и выполнение решений собственников по итогам собраний
- Контроль выполнения гарантийных обязательств застройщика
- Создание комфортных условий проживания



Голосование на собрании собственников

ГОЛОСОВАНИИ УЧАСТВУЮТ СОБСТВЕННИКИ ПОСЛЕ ПОДПИСАНИЯ АКТА

В соответствии с требованиями ст. 161 Жилищного кодекса РФ лица, принявшие от застройщика помещения по передаточному акту или иному документу о передаче, выбирают способ управления многоквартирным домом и заключают договор управления с управляющей организацией.

БЛАНК БЮЛЛЕТЕНЯ И ДОГОВОРА ВЫ ПОЛУЧИТЕ В ОФИСЕ ПЕРЕДАЧИ

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.

Территориальный руководитель

Манохина Екатерина Михайловна

Регулярных приемов нет, но возможна организация встречи по отдельной договоренности.

Управляющий жилым комплексом

Артемьева Екатерина Александровна

Прием жителей:
Вторник с 10.00 до 12.00
1-й и 3-й четверг месяца с 18.00 до 21.00

Территориальный инженер

Ананьев Алексей Александрович

Регулярных приемов нет, но возможна организация встречи по отдельной договоренности.

Специалист по расчету квартплаты

Сорвина Наталья Игоревна

Прием по телефону
Понедельник, вторник, четверг с 9.00 до 13.00
Среда с 14:00 до 20:00
Еженедельно по адресу Приморский пр, д.54, к.1
БЦ «Примиум», кабинет 8040 (8 этаж)

Инструменты для взаимодействия с управляющей компанией

САЙТ

SPB.YITSERVICE.RU

- Информация об управляющей компании, о доме, обслуживающем персонале, тарифах, дополнительных услугах
- Регулярное обновление новостей, в том числе отдельная лента новостей дома
- Форма подачи заявок в диспетчерскую, в том числе на оказание платных услуг
- Форма подачи показаний счетчиков
- Форма для оплаты ЖКУ и дополнительных услуг

ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

YITPLUS.RU*

- Информация о начислении квартплаты по всем вашим помещениям
- Возможность скачивать квитанции и видеть историю всех начислений и платежей
- Форма для подачи показаний счетчиков
- Форма для отправки заявок и обращений
- Новости и оповещения
- Оплата квитанций
- Оплата дополнительных услуг без комиссии

** Доступно также мобильное приложение ЮИТ Плюс*

СООБЩЕСТВО

VK.COM/YIT.SERVICE

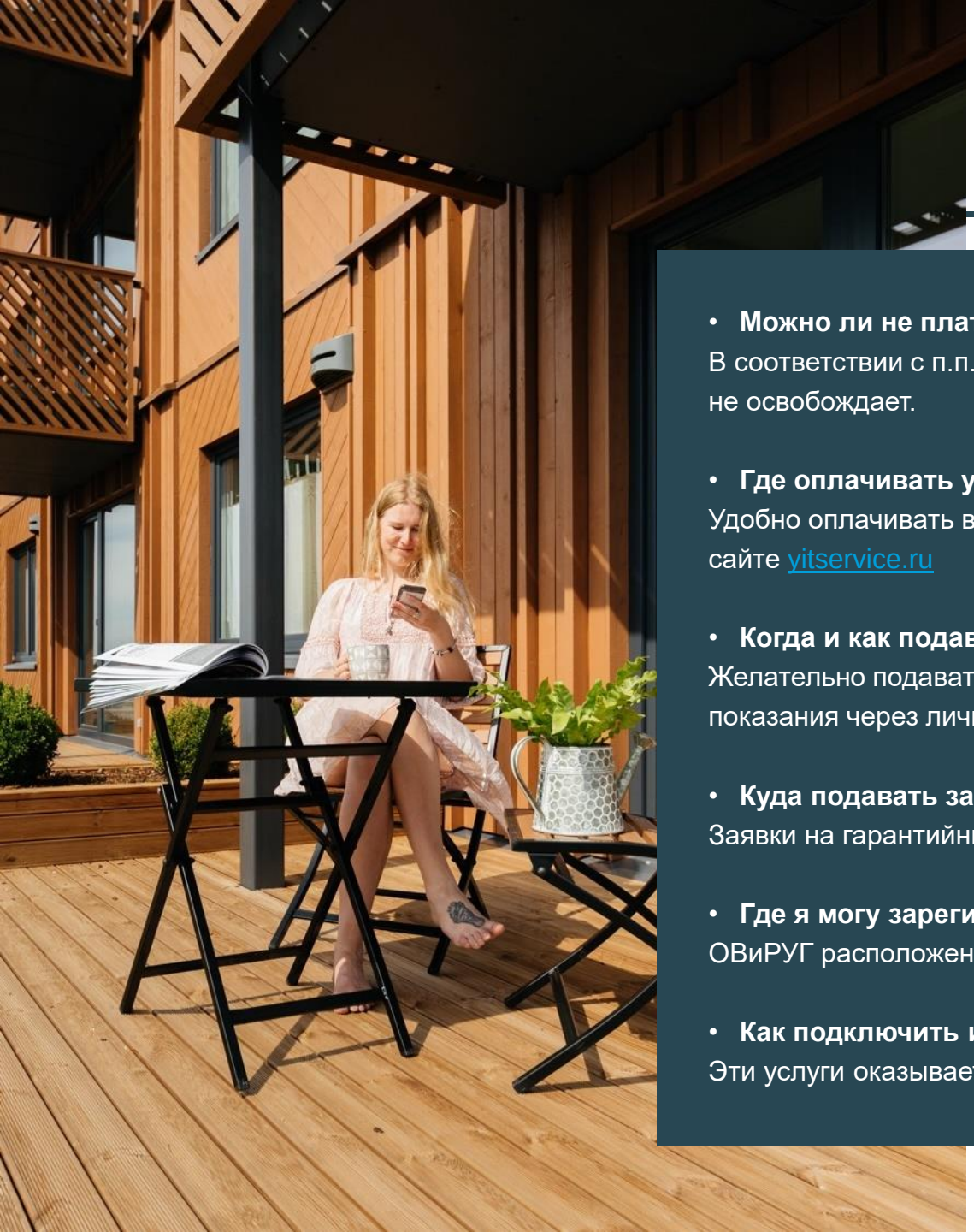
- Отдельная ветка обсуждений для каждого жилого комплекса
- Вы можете задать в группе любые интересующие вопросы по обслуживанию дома, знакомиться и обмениваться информацией.

ТЕЛЕГРАМ-КАНАЛ

T.ME/YITSERVICE_SPB

- пообщаться с соседями
- узнать новости вашего дома, полезную информацию
- узнавать об отключениях

ЕДИНЫЙ КРУГЛОСУТОЧНЫЙ НОМЕР 677-70-06



Частые вопросы новоселов

- **Можно ли не платить за услуги, 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.

- **Где оплачивать услуги ЮИТ Сервис?**

Удобно оплачивать в личном кабинете ЮИТ Плюс yitplus.ru , в мобильно м приложении ЮИТ Плюс или на сайте yitservice.ru

- **Когда и как подавать показания счетчиков?**

Желательно подавать показания счетчиков регулярно в период с 23 по 25 число. Удобнее всего отправить показания через личный кабинет ЮИТ Плюс yitplus.ru и в мобильном приложении.

- **Куда подавать заявку на гарантийный ремонт?**

Заявки на гарантийный ремонт принимает диспетчерская служба ЮИТ Сервис по телефону (812) 677-70-06.

- **Где я могу зарегистрироваться (прописаться)?**

ОВиРУГ расположен по адресу: Земский пер., д. 7

- **Как подключить интернет, телефон и телевидение?**

Эти услуги оказывает компания ОБИТ. Подробная информация на сайте obit.ru или по тел. (812) 622-00-00

Инженерные системы

- **8-15 кВт –** выделенная мощность на квартиру (в зависимости от количества комнат и наличия сауны)
- **Счетчики электроэнергии** двухтарифные (день/ночь) установлены в местах общего пользования
- В лифтовых холлах и на лестничных клетках установлены светодиодные светильники

Электроснабжение

Инженерные системы

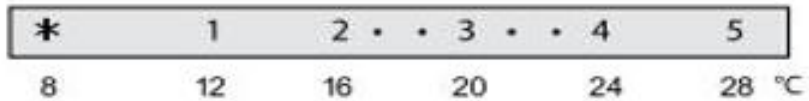
- Стояки водоснабжения выполнены из полипропилена и расположены в этажных коллекторных нишах, ввод от коллектора в квартиру выполнен трубами из сшитого полиэтилена
- Приготовление горячей воды происходит в индивидуальном тепловом пункте путем нагрева холодной воды в теплообменных аппаратах

Водоснабжение

Инженерные системы

- Система отопления дома – закрытого типа
- Схема отопления – горизонтальная, коллекторного типа
- ИТП оборудован общедомовыми узлами учета тепловой энергии. Система автоматики теплового пункта позволяет регулировать режимы работы системы теплоснабжения в зависимости от температуры наружного воздуха

Отопление



Инженерные системы

- Индивидуальные приборы учёта тепловой энергии установлены в этажном коллекторном шкафу
- Радиаторы отопления оборудованы термостатическими клапанами, которые позволяют регулировать температуру в каждой из комнат
- Поворотом рукоятки термостатической головки можно выставить комфортную температуру в помещении (прибор не позволяет осуществлять точную настройку)
- Не загораживайте и не накрывайте термостатическую головку, чтобы не мешать корректной работе термочувствительного датчика.
- Термостатические головки передаются при приемке квартиры по количеству радиаторов
- Кратковременные отключения радиатора (остывание) свидетельствуют о достижении, заданной термостатической головкой установленной на радиаторе, температуры в помещении

Радиаторы и приборы учета тепла

Вентиляция

- Приток воздуха осуществляется через клапан микропроветривания
- Система вентиляции механическая вытяжная. Система функционирует корректно при открытом приточном клапане, который встроен в оконный блок.
- Запрещается изменять диаметр воздушных магистралей. Изменение диаметра может повлечь к разбалансировке системы и нарушению воздухообмена в помещениях: в квартирах появятся неприятные запахи, могут возникнуть плесень и грибок.
- Категорически запрещается вывод кухонных вытяжек в общедомовую систему вентиляции, установка дополнительных вентиляторов и какие-либо самостоятельные действия с вентиляционным оборудованием

Пожарная безопасность

- В квартирах предусмотрены дымовые и тепловые извещатели, которые выводятся на центральный пульт круглосуточного поста охраны. Так же установлены автономные извещатели (контролируют задымлённость и подают сигнал только в пределах защищаемой площади). Пожарные извещатели реагируют на опасную концентрацию продуктов горения (дым, гарь, температура)
- В МОП установлены дымовые пожарные извещатели.
- При сработке пожарных извещателей происходит запуск всех противопожарных систем объекта.

Тариф Содержание и ремонт АППЗ 0,63 руб/м2

Видеонаблюдение Дома

- IP-Видеонаблюдение на базе FullHD IP-видеокамер и АПК «Интеллект», с глубиной архива не менее 14 дней
- Функциональные возможности системы видеонаблюдения:
- 13 камер видеонаблюдения: камеры в парадных (холл 1 этажа, лифт, эвакуационная лестница), камеры по территории дома, камера интегрированная в видеодомофон.

Тариф Обслуживание видеонаблюдения 0,35 руб/м2

Видеонаблюдение Паркинга

- IP-Видеонаблюдение на базе FullHD IP-видеокамер и АПК «Интеллект», с глубиной архива не менее 14 дней
- Функциональные возможности системы видеонаблюдения:
- 24 камеры видеонаблюдения: 2 камеры на каждом этаже, 1 камера в лифте, 7 обзорных камер по периметру здания и идентификации автотранспорта в местах проезда

Тариф Обслуживание ПЗУ (домофон) 0,61 руб/м2

Тариф Обслуживание СКУД 0,42 руб/м2

Система контроля доступа

- Доступ в парадную и кладовые обеспечивается электронными ключами (в комплекте 3 шт. на квартиру)
- Домофонные аудиотрубки Eltis смонтированы в каждой квартире.
- Проектом предусмотрена возможность замены аудио на видеомониторы, вся необходимая коммуникация проведена до каждой квартиры.

Служба охраны

- Охрана жилого комплекса осуществляется 10 сотрудниками охраны, усиленными (при возникновении внештатных ситуаций) Группой Быстрого Реагирования – ГБР.
- На диспетчерски пост/посты охраны выведены: видеонаблюдение (более 300 камер всего ЖК), диспетчеризация, связь с лифтами, система АППЗ, контроль инженерных систем.
- Контроль постов и работу с нарушителями общественного порядка ведет группа быстрого реагирования с точкой базирования на территории ЖК.
- С введением в эксплуатацию дома и паркинга планируется ввести дополнительные посты охраны.

Тариф Охрана 12,55 руб/м2

Методика расчета тарифа

Стоимость оказанных услуг — **A**

Поставщик услуг выставляет счет за весь объем выполненных работ

Расчетная площадь — **B**

Определяется расчетная площадь – квартиры+офисы+нежилые помещения

Тариф — A/B

Определяется тариф на 1 м2 путем деления затрат на обслуживаемую площадь (тариф включает НДС) с учетом маржинальности управляющей компании

Тарифы для квартир и кладовых помещений

Тарифы на жилищные услуги после выбора ЮИТ Сервис в качестве управляющей организации:

Тариф	Ед.изм.	Тариф руб. с НДС за 1-й год	Тариф руб. с НДС со 2-го года
Содержание общего имущества МКД	м2	18,91	18,91
Управление многоквартирным домом	м2	8,68	8,68
Охрана	м2	12,55	12,55
Обслуживание системы видеонаблюдения	м2	0,35	0,35
Содержание и ремонт АППЗ	м2	0,63	0,63
Обслуживание СКУД	м2	0,42	0,42
Содержание и ремонт ПЗУ	м2	0,61	0,61
Уборка мест общего пользования	м2	7,18	7,18
Санитарное содержание территории	м2	11,25	7,47
Содержание и ремонт лифтов	м2	3,18	3,31
Текущий ремонт	м2	3,00	6,40
ИТОГО		**66,76**	**66,51**

Тарифы для машиномест

Тариф	Ед.изм.	Тариф руб. с НДС за 1-й год	Тариф руб. с НДС со 2-го года
Техническое обслуживание и ремонт паркинга	м2	74,35	82,86
Охрана	м2	63,42	63,42
Уборка паркинга	м2	16,32	16,32
Санитарное содержание территории паркинга	м2	8,70	8,70
ИТОГО		**162,79**	**171,30**

Первые мероприятия по обслуживанию дома

С 21 июня начинает работать:

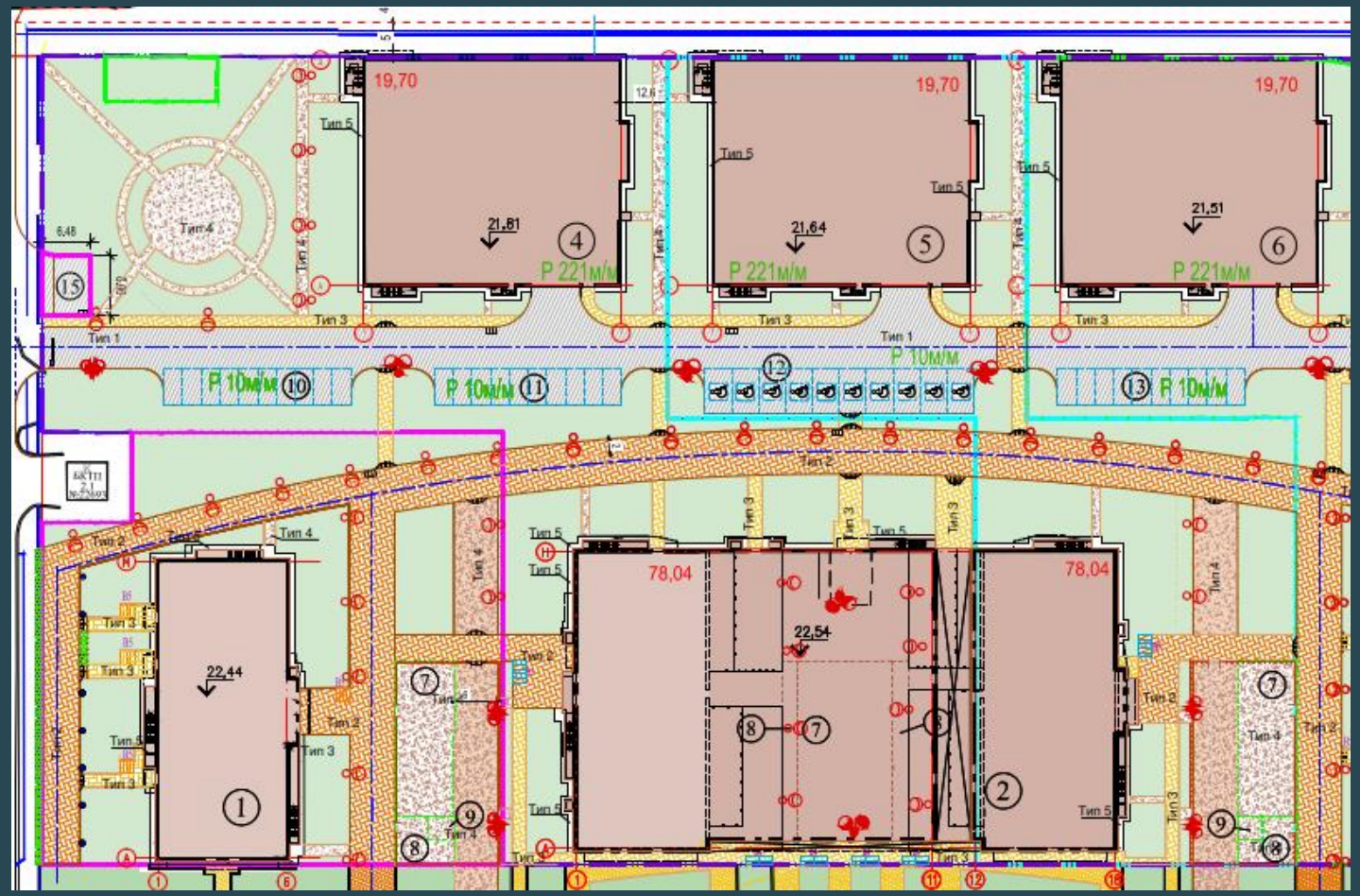
- управляющий
- сотрудник инженерной службы
- аварийная и диспетчерская служба
- служба охраны

С 21 июня проводится
регулярный поддерживающий клининг

Правила доступа на территорию

На внутренней территории (за шлагбаумом) располагается парковка только для маломобильных групп населения.

Доступ на территорию собственникам квартир у которых нет паркинга, осуществляется по предварительному звонку в охранное предприятие.
Доступ осуществляется только для погрузки-разгрузки крупногабаритных и строительных материалов на время до 30 минут.
Собственники машиномест в паркинге проезжают шлагбаум по тому же брелоку, что и для въезда в паркинг.



10	Стоянка для легковых автомобилей, на 10 м/м		Для МГН М1-М3
11	Стоянка для легковых автомобилей на 10 м/м		Для МГН М1-М3
12	Стоянка для легковых автомобилей на 10 м/м		Для МГН М4
13	Стоянка для легковых автомобилей на 10 м/м		Для МГН М1-М3
14	Стоянка для легковых автомобилей на 18 м/м		Для МГН М1-М3

Ремонтные работы

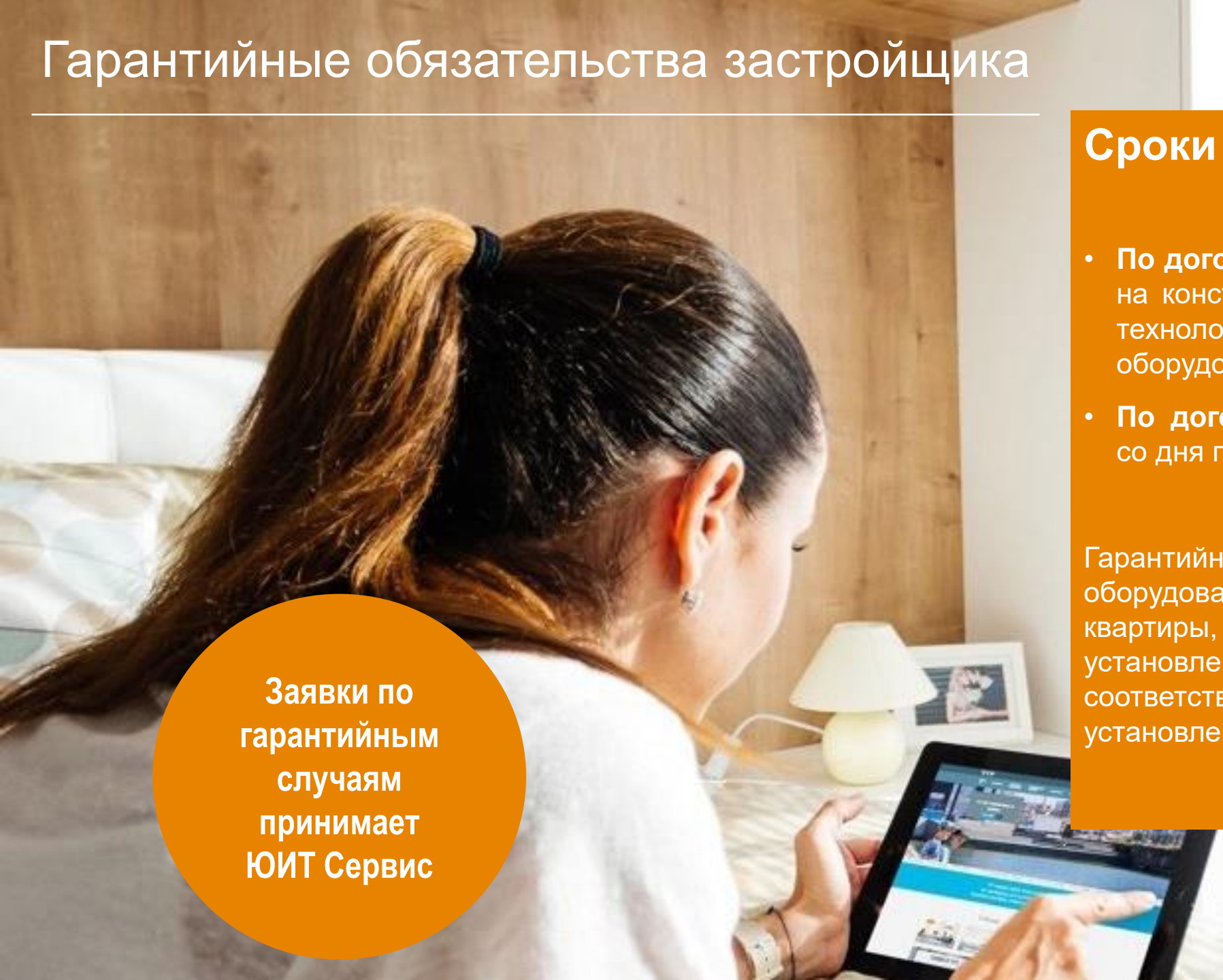
- **Запрещен слив в канализацию строительных смесей**

Засорение канализации и ошибки при монтаже сантехнического оборудования могут привести к протечкам и отключению водоснабжения.

- **Необходим контроль за доставкой материалов и мебели**

При доставке часто повреждают отделку мест общего пользования и лифтовое оборудование.

Гарантийные обязательства застройщика



Заявки по гарантийным случаям принимает ЮИТ Сервис

Сроки гарантии

- **По договорам долевого участия:** 5 лет на конструктивные элементы, 3 года на технологическое и инженерное оборудование.
- **По договорам купли-продажи:** 2 года со дня приемки

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

Услуги для новоселов

- Разработка дизайн-проекта
- Ремонт и отделка любой степени сложности (в том числе собственная бригада квалифицированных мастеров)
- Сантехнические и электротехнические работы
- Установка кондиционера
- Установка, замена, доукомплектация входных дверей, замков
- Комплексная меблировка квартиры
- Обшивка кладовых помещений
- Сдача квартиры в аренду
- Согласование перепланировки
- И другие услуги

А также скидки и специальные предложения от партнеров

Преимущества заказа услуг в ЮИТ Сервис

- Гарантия качества. Мы уверены в наших сотрудниках и подрядчиках.
- Гибкая система оплаты. Возможна оплата после выполнения работ и оплата в рассрочку.
- Наработанный опыт. Мы умеем справляться с любыми задачами, связанными с ремонтом.
- Контроль сроков. Следим за сроками и соблюдаем их.

ЗАКАЗ УСЛУГ ПО ЕДИНОМУ НОМЕРУ (812) 677 70 06 И В ЮИТ ПЛЮС

Услуги для новоселов

- Разработка дизайн-проекта
- Комплексная отделка квартиры
- Сантехнические и электротехнические работы
- Установка кондиционера
- Скидки и специальные предложения от партнеров

Together we can do it.