



ПАМ'ЯТКА ЖИТЕЛЯ ГОРОДА А101





Дорогие новоселы!

Поздравляем с одной из главных покупок в жизни – новой квартирой! Пусть в вашем доме всегда будет тепло и радостно! Вместе с ключами от новой квартиры мы передаем вам «ключи от Города А101» – в этой памятке содержится свод правил, полезных контактов и необходимых сведений для беззаботной жизни в вашем новом доме.

С новосельем!

А101

Содержание

1. Оформление документов.....4-9

- Договор с управляющей компанией
- Получение временной регистрации
- Регистрация права собственности
- Типичные ошибки в документах
- Возврат налога за покупку недвижимости

2. Устранение недостатков в квартире по гарантии.....10-11

3. Управляющая компания.....12

4. Ключевые правила тарификации за жилищно-коммунальные услуги и способы оплаты.....13-15

- Содержание и ремонт общего имущества
- Агентское вознаграждение УК
- Льготы
- Тарифы на жилищно-коммунальные услуги
- Водоснабжение
- Водоотведение
- Отопление
- Электроэнергия
- Способы оплаты

5. Инженерные системы в квартире.....16-17

6. Ремонтно-строительные работы.....18-19

- Правила проведения ремонтно-строительных работ
- Время строительных работ
- Правила доступа строителей и ремонтных бригад

7. Правила доступа на территорию20

8. Сбор мусора.....21

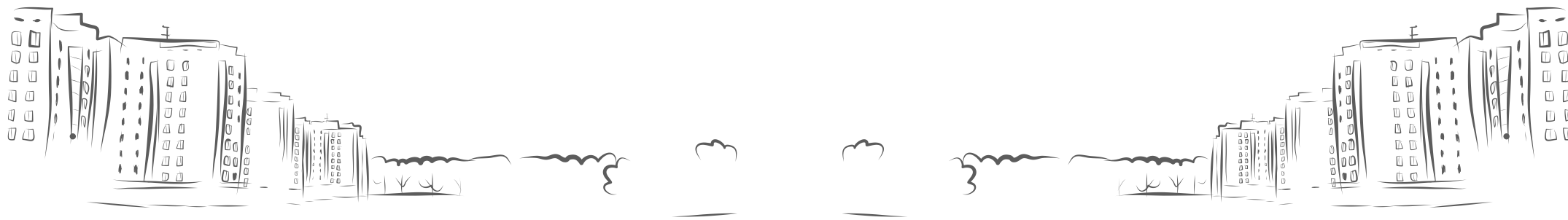
9. Правила установки дополнительного оборудования на фасадах (установка окон).....22-23

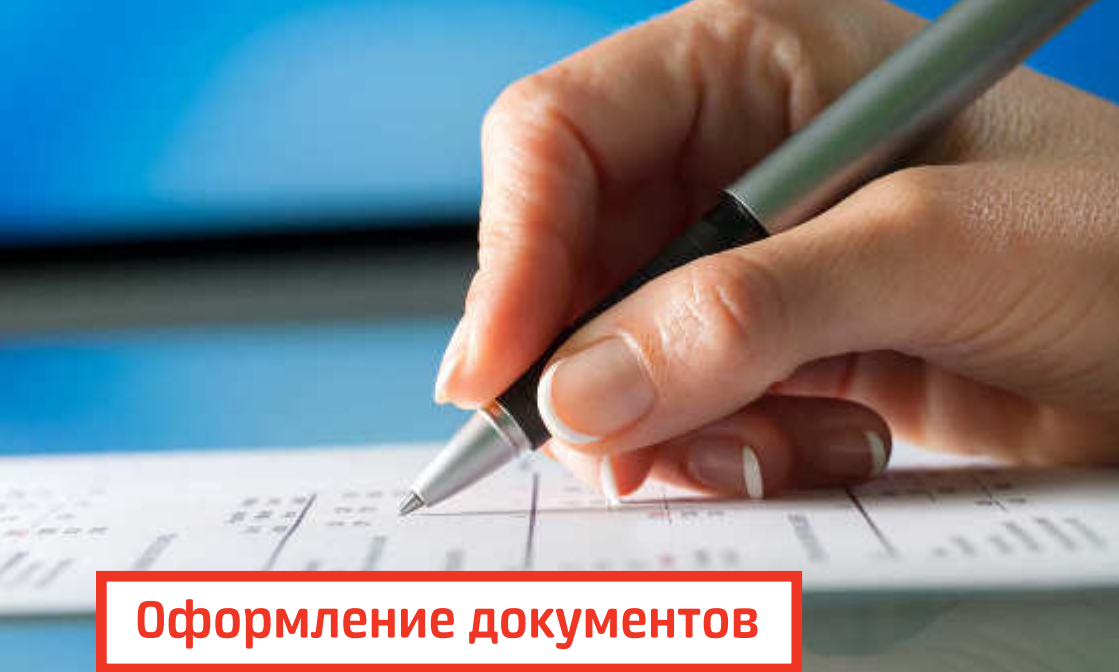
10. Как открыть бизнес в Испанских кварталах.....24-25

11. Форум для жителей.....26

12. Полезные телефонные номера.....26

13. Приложение.....27





Оформление документов

Договор с Управляющей компанией

В соответствии с действующим законодательством, обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также коммунальное и эксплуатационное обслуживание, наступает с момента подписания передаточного акта. Для этих целей нужно заключить договор Управления с Управляющей компанией с открытием лицевого счета в организации, осуществляющей управление домом и эксплуатацию общего имущества собственников помещений. Договор управления заключается между собственниками жилья и УК.

Получение временной регистрации

После ввода здания в эксплуатацию и до получения свидетельства о собственности, вы и члены ваших семей можете зарегистрироваться в квартире по месту пребывания в органах ФМС России.

Для получения регистрации необходимо предоставить в орган регистрационного учета (ФМС России) следующие документы:

- заявление о регистрации по месту пребывания установленной формы (бланк ФМС);
- договор долевого участия в строительстве;
- письменное согласие застройщика на пребывание с указанием адреса и срока пребывания (получить согласие можно, написав заявление в офисе Компании);
- копия РВЗ (разрешения на ввод в эксплуатацию).

Застройщик беспрепятственно дает письменные согласия на пребывание всех обратившихся граждан и членов их семей, а также предоставляет копии акта ввода объекта в эксплуатацию. Иностранцам временная регистрация не предоставляется.

Заявление на получение согласия временной регистрации в обязательном порядке должны заполняться от лица участников ДДУ. В заявлении можно указать только ближайших родственников (дети, законные супруги, родители). Заявление составляется одно, на всех лиц, которым необходима временная регистрация, с обязательным приложением документов:

- Граждане РФ, дети от 14 лет - копия паспорта;
- Несовершеннолетние дети - свидетельство о рождении.

Собственники и ближайшие родственники в обязательном порядке должны быть выписаны с прошлого места жительства (исключения составляют собственники с несовершеннолетними детьми). Несовершеннолетние дети не могут быть прописаны без родителей (должен быть прописан хотя бы один родитель, либо уже прописанный временно в данную квартиру, либо прописывающийся одновременно с ребенком).

Согласия выдаются только тем Клиентам, чьи дома получили разрешение на ввод и тем Клиентам, которые подписали Акт приема-передачи. Срок подготовки согласия на временную регистрацию составляет 15 дней. Подготовленное согласие направляется в Управляющую компанию.



Регистрация права собственности

Оформление права собственности

Оформление права собственности в новостройке имеет свои особенности: в процессе задействуется огромное количество участников, пока дело дойдёт до оформления квартиры конкретного жителя, пакет документов должен пройти несколько инстанций.

Процесс от выдачи Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы разрешения на ввод в эксплуатацию дома до получения права собственности на квартиру состоит из нескольких этапов:



В среднем процесс от подписания актов приема-передачи до массовой подачи документов на право собственности занимает **7-12 месяцев.**

Список документов для регистрации права собственности

При покупке квартиры со 100% оплатой или рассрочкой:

- Действующая нотариальная доверенность на сотрудников компании
Если доверенность оформлена сроком менее 5 лет, и за это время произошла смена паспорта гражданина РФ, необходимо предоставить копию нового паспорта и документ, подтверждающий причину замены документа: нотариально заверенную копию свидетельства о браке/разводе либо справки о смене ФИО.
- Подписанный Акт приёма-передачи квартиры
- Акт сверки взаиморасчётов

При покупке квартиры с использованием ипотечного кредита дополнительно требуются:

- Оригинал и копия кредитного договора
- Оригинал и копия первых 10 страниц отчета об оценке (выдаётся оценочными компаниями, рекомендуем уточнить в банке, где вы оформляли ипотеку, список оценочных компаний, имеющих официальную аккредитацию в банке)
- Оригинал и копия закладной (после изготовления отчета об оценке необходимо обратиться в банк, где вы оформляли ипотеку, для выдачи закладной)
- Доверенность от банка на сотрудника, который подписывал Кредитный договор

Если ипотека погашена до регистрации права собственности:

- Копия расписки или уведомления из Росреестра о погашении ипотеки.

Как получить копию расписки или уведомления из Росреестра после выполнения обязательств по кредитному договору:

- Необходимо обратиться к представителю банка с просьбой подать заявление о снятии записи об ипотеке по ДДУ;
- Представитель банка запишет вас на прием в МФЦ или выдаст вам доверенность на погашение записи о залоге, в том случае вам необходимо самостоятельно подать документы в МФЦ;
- В назначенный день приема в МФЦ вам необходимо вместе с менеджером банка подать заявление о снятии записи об ипотеке, взамен вам дадут расписку о приеме документов; При себе необходимо иметь паспорт, ДДУ и доверенность от сотрудника банка в случае, если вы самостоятельно подаёте документы в МФЦ;
- Через 3 дня после подачи заявления вам должны выдать уведомление о снятии записи об ипотеке.

Типичные ошибки в документах

Зачастую причиной задержки сроков оформления свидетельства на право собственности являются ошибки в документах, предоставляемых в отдел оформления и необходимость внесения корректировок. До 50% документов от нотариусов, банков, оценщиков поступают с ошибками. Просим Вас внимательно проверять все документы непосредственно в месте их выдачи.

В документах для регистрации права собственности обращайтесь внимание на:

Акт приема-передачи:

-Паспортные данные (все реквизиты, включая адрес регистрации)

Отчет об оценке:

-Паспортные данные (все реквизиты, включая адрес регистрации)

-Реквизиты ДДУ и акта приема-передачи

-№ квартиры, площадь и адрес объекта (согласно данным, указанным в акте приема-передачи)

Закладная:

-Паспортные данные (все реквизиты, включая адрес регистрации)

-Реквизиты ДДУ и акта приема-передачи

-Реквизиты кредитного договора

-№ квартиры, площадь и адрес объекта (согласно данным, указанным в ДДУ и акте приема-передачи)

-Реквизиты отчета об оценке, включая результаты расчета рыночной стоимости

Доверенность:

-Паспортные данные (все реквизиты, включая адрес регистрации)

-Адрес объекта

-Реквизиты ДДУ

Эталонными документами являются Ваш паспорт, ДДУ, Акт приема-передачи.

Призываем Вас быть внимательными, это позволит избежать ошибок в документах и сэкономить время!

Возврат налога за покупку недвижимости

Получить налоговый вычет на квартиру возможно после подписания Акта приема-передачи квартиры, не дожидаясь свидетельства о праве собственности

Согласно ст. 220 НК **размер вычета составляет 13% от уплаченной суммы за покупку квартиры**. Но эта сумма не превышает 2 млн. рублей, если квартира приобреталась за счет собственных средств, и 3 млн. рублей, если за счет ипотеки.

Если жилье было приобретено без отделки, то с помощью вычета можно возместить расходы на ремонт и отделку – причем как на стоимость отделочных материалов, так и на оплату услуг бригады ремонтников, а также на разработку проектной и сметной документации на проведение отделочных работ.

Контакты:

Уточнить ближайший адрес налогового органа по месту жительства для подачи декларации с копиями документов, подтверждающих право на вычет, можно на сайте Федеральной налоговой службы www.nalog.ru.

Для получения имущественного вычета на квартиру, приобретенную за счет собственных средств, по окончании года, налогоплательщику необходимо:

1. Заполнить налоговую декларацию (по форме 3-НДФЛ).
2. Получить справку из бухгалтерии по месту работы о суммах начисленных и удержанных налогов за соответствующий год по форме 2-НДФЛ.
3. Подготовить копии документов, подтверждающих право на жилье (свидетельство о государственной регистрации права собственности, договор о приобретении имущества или об участии в долевом строительстве, передаточный акт на квартиру или иной документ о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства, подписанный сторонами).
4. Подготовить копии платёжных документов, подтверждающих расходы налогоплательщика при приобретении имущества (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счёта покупателя на счёт продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы).
5. При приобретении имущества в общую совместную собственность подготовить:
 - копию свидетельства о браке;
 - письменное заявление (соглашение) о договорённости сторон-участников сделки о распределении размера имущественного налогового вычета между супругами.
6. Предоставить в налоговый орган по месту жительства заполненную налоговую декларацию с копиями документов, подтверждающих фактические расходы и право на получение вычета при приобретении имущества.*

*В случае, если в представленной налоговой декларации исчислена сумма налога к возврату из бюджета, вместе с налоговой декларацией необходимо подать в налоговый орган заявление на возврат НДФЛ в связи с расходами на приобретение имущества.

Если жилье было приобретено за счет ипотечного кредита, вы можете получить вычет с выплаченных процентов*.

Для этого необходимо дополнительно предоставить следующие документы:

- копии документов, подтверждающих право на жилье при погашении процентов по целевым займам (кредитам) – целевой кредитный договор или договор займа, договор ипотеки, заключенные с кредитными или иными организациями, график погашения кредита (займа) и уплаты процентов за пользование заёмными средствами.
- копии платёжных документов, свидетельствующих об уплате процентов по целевому кредитному договору или договору займа, ипотечному договору (при отсутствии или «выгорании» информации в кассовых чеках такими документами могут служить выписки из лицевых счетов налогоплательщика, справки организации, выдавшей кредит об уплаченных процентах за пользование кредитом).

*Вычет с выплаченных процентов возможно получить только после получения вычета на квартиру.

Устранение недостатков в квартире по гарантии

Во время приема-передачи квартиры при обнаружении недостатков вы можете написать претензию по качеству объекта. Претензии принимаются исключительно в письменном виде и рассматриваются в индивидуальном порядке. Подать претензию по качеству объекта можно в офисе ППО, либо направить почтой России на наш юридический адрес. Устранение недостатков осуществляется в разумный срок. Как только Подрядчик представит отчет об устранении замечаний, сотрудники компании связываются с вами и приглашают на повторную приемку квартиры.

С момента подписания передаточного акта при обнаружении недостатков собственник обращается в управляющую организацию, которая проводит осмотр квартиры и делает письменное заключение с отнесением данного недостатка к гарантийному, либо не гарантийному. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами. (п. 6.6 ДДУ).

При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

В соответствии с п. 6 ДДУ «Гарантии качества»:

Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках. (п. 6.3)

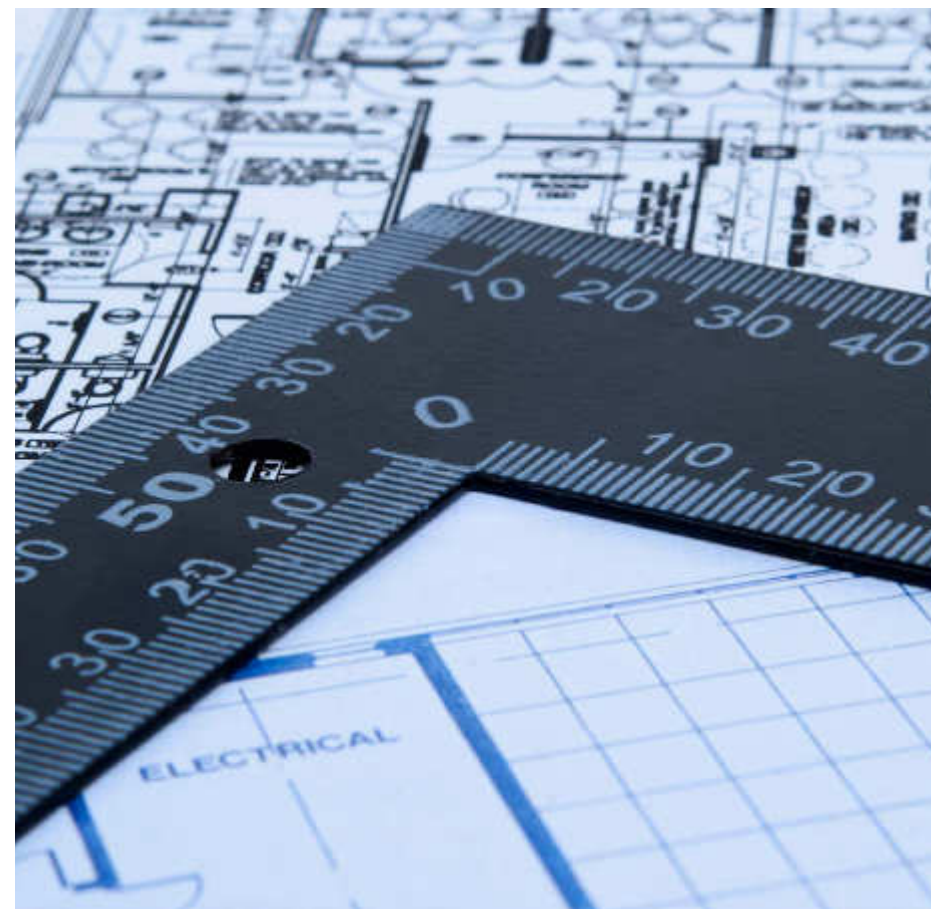
Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания Передаточного акта. (п. 6.4)

Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом. (п. 6.5)

Обмеры БТИ:

Обмеры помещений производятся кадастровыми инженерами в строгом соответствии с законодательством, СНиПами, техническими регламентами. Деятельность СРО регулирует «Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации» (Росреестр), то есть кадастровые инженеры аккредитованы государством и несут ответственность, в т.ч. уголовную, за корректность измерений. Подготовленный кадастровым инженером технический план с результатами обмеров проверяется Мосгосстройнадзором и Росреестром при выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства вправе заказать обмеры помещения за свой счёт после его приемки. Застройщик рассматривает заявления о выявленных ошибках при осуществлении обмеров только на основании документов, выданных кадастровым инженером. Информация о кадастровых инженерах, которые проводят обмеры, будет размещена на форуме при соответствующем запросе.





Управляющая компания А101-Комфорт

Илья Белянкин, генеральный директор управляющей компании А101-Комфорт:

«Наша задача — сохранить и правильно эксплуатировать всё, что проектировали, строили, сажали сотрудники А101 для будущих жителей «Испанских кварталов». Мы собрали профессиональную команду, которая начала участвовать во внедрении, настройке и тестировании инженерных систем ещё на этапе сдачи домов в эксплуатацию. Это очень важно для грамотной эксплуатации, потому что первые 1,5—2 года эксплуатации новостройки — самые сложные. Уверен, что совместно с жителями мы позаботимся о домах и районе, наладим сотрудничество и построим эффективное взаимодействие. Если у вас есть предложения по улучшению работы управляющей компании, отправьте их, пожалуйста, на мой адрес: angryboss@a101.ru

С новосельем!

Компания А101-Комфорт создана и выбрана в рамках процедуры*, прописанной законом, для работы и эксплуатации домов в Испанских кварталах: В соответствии с п. 7.1.4 ДДУ участник соглашается с подбором застройщиком управляющей компании и выражает согласие на заключение договора с УК, предложенной застройщиком. После передачи застройщиком квартиры и подписания акта приема-передачи расходы по ЖКХ и содержанию дома оплачивают жители. Управлением домом и выставлением счетов за коммунальные услуги могут заниматься только специализированные организации — управляющие компании. Кроме того, в соответствии с ч.14 ст.161 ЖК РФ, застройщик обязан самостоятельно выбрать и заключить договор с управляющей компанией не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта.



Ключевые правила тарификации за жилищно-коммунальные услуги и способы оплаты

Содержание и ремонт общего имущества

Размер тарифа на услуги по ремонту и содержанию общего имущества собственников отражает фактический уровень затрат и закрепляется в договоре управления между собственниками и Управляющей компанией.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме формируется с учетом комплекса предоставляемых услуг (выполняемых работ и состава общего имущества в многоквартирном доме).

В соответствии с пунктом 39 части 3 статьи 8 Закона № 56 на территории Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы размер платы за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда и собственников жилья устанавливается решением Совета депутатов поселения или постановлением администрации городского округа, которые вправе давать соответствующие разъяснения.

Агентское вознаграждение Управляющей компании

Размер агентского вознаграждения Управляющей компании за заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями составляет
15 руб. с квартиры в месяц

Счетчики электричества и отопления находятся в технических шкафах. Во избежание воровства оборудования, случайного отключения соседских счётчиков, разбалансировки и поломки систем в доме постоянный доступ к техническим шкафам есть только у сотрудников управляющей компании. Если вам нужен доступ к тех.шкафам, обратитесь к диспетчеру. Счетчики горячей и холодной воды находятся в квартирах.

Льготы

Льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг предоставляются категориям граждан через систему органов социальной защиты г. Москвы. Адрес отделения Московского управления социальной защиты населения г. Москвы — п. Газопровод, д. 18.
Тел. (495) 817-60-20

Тарифы на жилищно-коммунальные услуги, утверждённые постановлениями Правительства Москвы

Горячее и холодное водоснабжение

Плата за горячее и холодное водоснабжение рассчитывается на основании показателей индивидуальных счетчиков в квартирах. Показания индивидуальных счетчиков снимаются ежемесячно в период с 20 по 24 число. Месячный расход определяется разницей показаний расчетного и предыдущего месяца. Снятие показаний по воде производится с округлением до целого числа в кубометрах.

Бланки для сдачи показаний водосчетчиков можно взять в диспетчерской или в Приложении к настоящей памятки. Ящики для приема бланков показаний водосчетчиков находятся на 1-ом этаже вашего подъезда.

Показания можно отправить по электронной почте на ящик УК info@rek-1.ru

Правила расчета начислений на холодное и горячее водоснабжение:

Водоснабжение = (расход воды по показаниям счетчика за текущий месяц - расход воды по показаниям счетчика за прошлый месяц) × (тариф)

Плата за горячее и холодное водоснабжение на общедомовые нужды (полив, вода на уборку мест общего пользования) рассчитывается на основании показателей общедомовых счетчиков (ОДПУ)

Правила расчета:

Водоснабжение ОДН = (сумма общедомового расхода по ОДПУ - расход всех индивидуальных счетчиков) × (отношение площади квартиры к площади всех жилых и нежилых помещений в доме) × (тариф)

Поверочные интервалы для счетчиков холодной и горячей воды прописаны в паспортах на приборы учета. Ориентировочно, для счетчиков холодной воды они составляют 6 лет, для счетчиков горячей воды — 4 года. Проводить поверки счетчиков учета воды могут компании (УК или частная организация), прошедшие аккредитацию. Чтобы проверить, имеет ли компания аккредитацию, - достаточно узнать ее ИНН или ОГРН и проверить наличие компании в Реестре аккредитованных лиц в области обеспечения единства измерений.

Счетчики горячей и холодной воды, тепла, электричества опломбированы, чтобы не допустить несанкционированные расходы поставщиков услуг. Просим бережно относиться к пломбам, потому что если они будут повреждены, УК будет начислять услуги по нормативам

Водоотведение

Правила расчета:

Водоотведение = (расход холодной воды + расход горячей воды) × (тариф)

Отопление

Счета за отопление выставляются с даты подписания акта приема-передачи квартиры. Размер платы за отопление определяется в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 (далее по тексту – Постановление 354).

Как заменить радиаторы отопления?

Отключить отопление для замены радиаторов можно, отключив два вводных шаровых крана на квартиру в помещении распределителей тепла в приквартирном холле. Доступ в тех. шкаф будет предоставлен сотрудником

Согласно п. 42 (1) Постановления 354, оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется одним из двух способов: в течение отопительного периода либо равномерно в течение календарного года (в ред. Постановления Правительства РФ от 29.06.2016г. №603). Решение о выборе способа расчета коммунальной услуги по отоплению принимается органами государственной власти субъекта Российской Федерации не чаще одного раза в год, и в настоящее время применяется способ расчета по среднемесячному объему потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год или нормативу потребления коммунальной услуги по отоплению:

- при наличии в многоквартирном доме общедомовых приборов учета потребления тепловой энергии размер платы за отопление рассчитывается из среднемесячного объема потребления тепловой энергии за предыдущий год с последующей корректировкой.

- при отсутствии сведений об объемах потребления тепловой энергии за истекший год размер платы за отопление определяется по формуле:

Площадь квартиры (м²) × норматив для поселения Сосенское 0,0151 (Гкал/м²) × тариф (руб./Гкал).

Данный порядок оплаты предусмотрен законодательством в целях исключения увеличения финансовой нагрузки на жителей в отопительный сезон. Один раз в год происходит корректировка платы с учетом объемов потребления по показаниям общедомового счетчика.

УК после обращения в диспетчерскую. После замены радиаторов необходимо произвести гидравлическое испытание системы отопления квартиры с целью исключения течи резьбовых соединений радиатора. Испытательное давление внутриквартирной системы отопления составляет 1,25 от рабочего давления системы

Это означает, что по закону за тепло мы платим по данным за прошлый год: в 2017 году платим за показания 2016 года, а в 2018 году будем платить за показания 2017 года. Сумма за прошлый год делится равномерно на 12 месяцев и в конце года делается перерасчет. В 1-й год жизни в новостройке нет данных потребления за прошлый год, потому что в доме еще никто не жил. Поэтому 1-й год начисления по отоплению будут производиться по нормативу.

Электроэнергия

Плата за электроэнергию рассчитывается на основании показателей индивидуальных счетчиков в квартирах. Плата за электроэнергию на общедомовые нужды (освещение, лифты, насосы, пожарная сигнализация, домофоны) рассчитывается на основании показателей общедомовых счетчиков.

Правила расчета:

Электроэнергия ОДН = ((расход электроэнергии по показаниям счетчиков) × (площадь квартиры/ площадь всех жилых и нежилых помещений в доме) × (тариф)

Учёт потреблённой квартирами электроэнергии производится отдельно от учёта потреблённой электроэнергии ОДН.

Способы оплаты квитанций

Платежным документом за жилищно-коммунальные услуги является квитанция, выставленная собственникам жилья с указанием номера лицевого счета.

Оплатить данную квитанцию возможно:

Любое отделение ОАО "Сбербанк России" или сервис «Сбербанк-Онлайн»



Инженерные системы в квартире

Электрическое оборудование

На вашу квартиру, вне зависимости от её площади, выделено 10кВт расчётной мощности. В квартиры выполнен ввод электрического кабеля расчетного сечения и установлен щит механизации, предназначенный для временного электроснабжения квартир на период строительства. При подключении квартиры по постоянной схеме электроснабжения, временный щит демонтируется.

На время отделочных работ, в соответствии с требованиями Ростехнадзора, в этажном щите (УЭРМ) установлен автомат 16А. После завершения электромонтажных работ аппарат демонтируется Управляющей компанией.

Квартирные приборы учета электроэнергии установлены в общем этажном щите.

Запомните следующие меры предосторожности:

- Когда вы моете холодильник или другие бытовые электроприборы, отключайте их от питания;
- Меняя лампочку или предохранитель, сначала обесточьте квартиру;
- Не держите в ванной комнате включёнными бытовые электроприборы: здесь образуются токопроводящие водяные пары. Электроприборы, подключённые к сети и упавшие в ванну во время купания, смертельно опасны;
- Не пользуйтесь феном или электробритвой, если они мокрые или имеют оголённые провода;
- Работайте с электродрелью в специальных диэлектрических перчатках.

Правила использования канализации

Канализация предназначена для отведения стоков и жидких отходов от жилых домов. Запомните сами и расскажите детям о том, какие вещества и предметы нельзя сливать в раковины и унитазы.

Запрещается:

- выливать в унитазы, раковины и умывальники вещества, оказывающие разрушительное воздействие на материал труб и оборудования (кислоты, щелочи, нерастворимые жиры, масла, смолы, мазут) и химикаты, способные образовать в трубах токсические газы, горючие примеси, токсичные и растворенные газообразные вещества (растворители, бензин, керосин и т.п.);

- бросать в унитазы песок, строительный мусор, сухие и разведенные строительные смеси и их остатки, нетонущие вещества;
- сбрасывать в систему канализации предметы личной гигиены, пищевые отходы, мелких животных и рыб.

При засорах канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой. Пластмассовые трубопроводы необходимо прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

Противопожарные правила

Об элементарных правилах пожарной безопасности всем известно со школьной скамьи. Ниже перечислены рекомендации, соблюдение которых, позволит уберечь вашу квартиру и семью от огня:

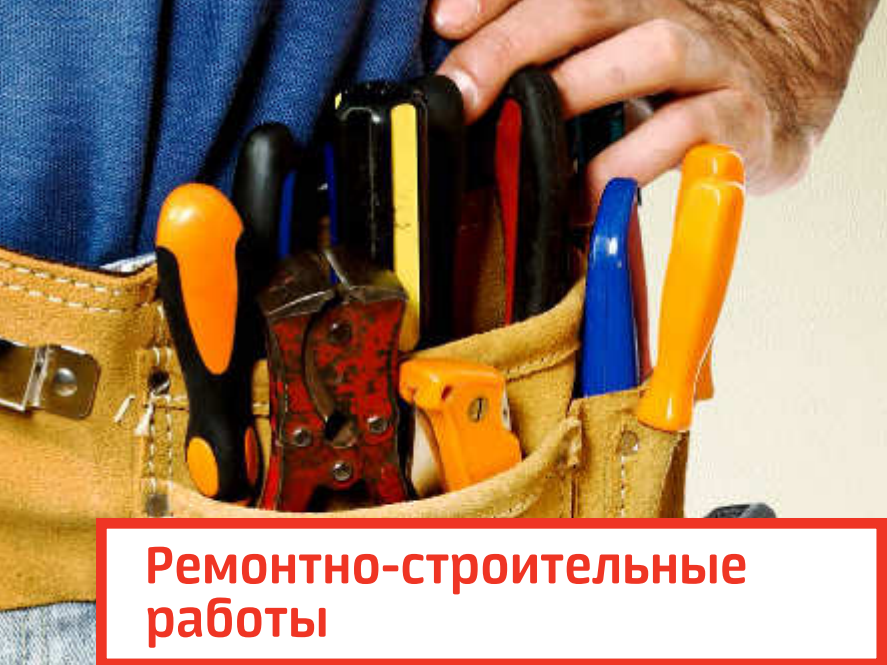
- не снимайте предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;
- не устанавливайте дополнительные двери и не меняйте направление открывания дверей из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир;
- не используйте лифт при эвакуации во время пожара;
- не храните в квартире и местах общего пользования вещества и предметы, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;
- при обнаружении возгорания незамедлительно сообщите в пожарную охрану и примите возможные меры по ликвидации пожара.

Как временно отключить пожарные датчики для обустройства потолка?

Для временного демонтажа датчиков можно обратиться в диспетчерскую. Приняв Вашу заявку, с Вами свяжется представитель организации по обслуживанию общедомовой пожарной сигнализации для уточнения сроков предоставления доступа. Услуга платная.

Телевидение

В соответствии с проектом общей антенны нет. Услуги телевидения будут предоставлять провайдеры по договору, заключенному с жителем. Узнать какие провайдеры представлены в доме, можно в Управляющей компании.



Ремонтно-строительные работы

Правила проведения ремонтно-строительных работ

При проведении ремонтно-строительных работ запрещается:

- Расширять или менять местами санузлы, ванные, душевые, туалеты в сторону жилых помещений и кухонь ниже расположенной квартиры;
- Устанавливать водяные теплые полы, подключенные к системе ЦО или ГВС в жилых помещениях;
- Проводить огневые/сварочные работы без средств пожаротушения в достаточном количестве;
- Изменять тип или увеличивать мощность отопительных приборов без специального согласования с УК
- Демонтировать или заменять запорно-регулирующую арматуру системы отопления;
- Проводить работы, которые влияют на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, присоединение к квартирам существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений);
- Перевозить строительные материалы на пассажирских лифтах;
- Загромождать строительными материалами и отходами эвакуационные пути и мест общего пользования.

Ремонтные работы разрешены исключительно в квартире. При проведении работ в подъездах, связанных с интенсивным образованием пыли (распиливание облицовочной плитки, обработка древесины и др.), могут часто срабатывать датчики пожарной сигнализации, портится отделка.

Время строительных работ

В соответствии с положениями закона г. Москвы № 42 от 12.07.2002г. «О соблюдении покоя граждан и тишине в г. Москве», запрещается выполнение шумных работ в период времени с 19.00 по 09.00 и с 13.00 по 15.00, а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни. Просим помнить, что согласно закону, уровень шума в будние дни не должен превышать 40 дБ в период с 7.00 утра и до 23.00 вечера. Нормы с 23.00 и до 7.00 не выше 30 дБ. Нарушение данных правил влечет за собой административную ответственность и уплату штрафа.

Правила доступа строителей и ремонтных бригад

Доступ специалистов, выполняющих ремонтные работы в квартирах, предоставляется по заявкам в УК с указанием:

- организации, осуществляющей ремонтные работы (наименования организации, юридического и фактического адреса, контактных данных организации, включая e-mail).
- в случае привлечения частных лиц, в заявлении необходимо указать данные работников (включая контактные номера телефонов), с приложением ксерокопий документов — паспорта, патента (разрешения на работу в г. Москве, регистрации, миграционной карты). Рабочим строительных бригад запрещается курение в местах общего пользования: в подъездах, лифтовых холлах и на лестничных клетках жилого дома.



Правила доступа на территорию

Одно из неперенных условий комфорта в многоквартирных домах — безопасность жильцов и их имущества, как личного, так и общедомового. Охрана домов особенно актуальна в первые два года после передачи квартир, т.к. это время характеризуется повышенными рисками в период ремонтных работ:

- проникновение на территорию посторонних лиц;
- нанесение ущерба детским площадкам, лавочкам, порча парковочных столбиков;
- загрязнение территории строительным мусором.

Чтобы обеспечить безопасность жителей, мы оградил дворы, установили системы видеонаблюдения по периметру, которые будут отображаться в диспетчерской УК. Услуги по возведению дворовых ограждений, работы консьержей, видеонаблюдения внутри подъездов и дворов, трансляция картинки с видеокамер через Интернет жителям и др. оказываются Управляющей компанией при наличии соответствующего решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

Правила доступа во двор и парковки автомобилей

Въезд любых автомобилей на плиточное покрытие тротуаров и придомовой территории запрещен, чтобы не портить покрытия и надолго сохранить благоустройство (за исключением спец. транспорта).

Дома образуют дворы с закрытой территорией и тихими внутренними дворами без машин.

Правила доступа во двор:

- свободный доступ на придомовую территорию возможен только для местных жителей;
- доступ во двор для гостей возможен при сопровождении жителей домов, либо по электронным ключам;
- проезд машин во двор запрещен за исключением спец.транспорта: скорая помощь, аварийные и другие службы могут заезжать во двор беспрепятственно.
- Парковка автомобилей возможна на местах, предусмотренных на паркинге;
- доступ иных автомобилей в парковочную зону, в том числе сверх количества парковочных мест, возможен на короткий срок для загрузки-разгрузки строительных и иных материалов;
- Чтобы жителям было удобно перевозить тяжелые грузы до подъезда, мы купили тележки разной грузоподъемности. Пользоваться тележками можно круглосуточно и бесплатно.

Сбор мусора

В городе А101 принято заботиться об окружающей среде, поэтому во дворах жилых комплексов организованы площадки для раздельного сбора мусора.

Раздельный сбор мусора

Мы установим два типа контейнеров: для обычных отходов и для вторичного сырья, которое отправится на перерабатывающие заводы.

Сбор и накопление органического мусора осуществляется на контейнерных площадках, размещенных в специально отведенных местах — вблизи трансформаторных подстанций.

Мусор вывозится по мере накопления, обычно 1 раз в день.

Сбор и накопление вторсырья находится в помещениях дворового инвентаря.

К вторичному сырью относятся:

1. Бумага (газеты, журналы, картон, книги)
исключение: туалетная бумага и салфетки, пачки от сигарет, одноразовые бумажные стаканчики и тарелки, поддоны из-под яиц
2. Пластик (прозрачные бутылки из-под напитков, бутылки из-под бытовой химии, чистые стаканчики из-под йогуртов)
исключение: пластиковые пакеты, пенопласт, вспененные поддоны из-под курицы или мяса, одноразовая посуда, бутылки из-под растительного масла, упаковка от замороженных продуктов
3. Металл (алюминиевая тара и консервные банки, металлические крышки от банок и бутылок)
исключение: аэрозольные баллончики и тара с остатками пищи, батарейки
4. Стекло (стеклянные бутылки и банки)
исключение: энергосберегающие лампочки и градусники, бутылки из-под растительного масла
5. Картон

На период ремонта картон от крупногабаритной мебели и техники можно оставить в помещениях дворового инвентаря. По мере накопления управляющая компания отправит его на переработку.

Мусор вывозится мусоровывозящей компанией на специальные площадки для выгрузки, сортировки и последующего уплотнения (брикетирования) отходов. После уплотнения отходы вывозят в иные компании для последующей переработки.

Раздельный сбор мусора позитивно влияет на экологическую обстановку города и дает возможность приобрести новую жизнь вторичным отходам!

Сбор и вывоз строительного мусора

Контейнеры под крупногабаритный мусор расположены будут расположены на контейнерных площадках, размещенных вблизи трансформаторных подстанций.

Стоимость услуг за вывоз крупногабаритного мусора при ведении ремонтно-строительных работ составляет 145 руб/с 1 кв.м. Платеж единовременный и не зависит от продолжительности ремонта.

Правила установки дополнительного оборудования на фасадах

Установка дополнительного оборудования на фасадах домов, в том числе корзин, не разрешается. Предусмотрены следующие места установки наружных блоков кондиционеров:

- Собственникам нежилых помещений 1 этажа — снаружи, на отмостке, в решётчато-сетчатой конструкции утверждённого образца. Ознакомиться с образцом и утвердить решение необходимо в УК.
- Собственникам квартир 2 этажа — в корзинах, установленных на внешней части фасада, под окнами.
- Собственникам квартир 3 по верхний этаж — лоджия, в зоне решёток для выпуска воздуха в остеклении.

При установке кондиционера необходимо сделать отвод конденсата от наружного блока в квартирную канализацию, чтобы полностью исключить попадание конденсата на ограждающие конструкции здания. Подключать кондиционер к электросети требуется через дополнительную защитную аппаратуру — автоматические выключатели, устройства защитного отключения.

Решение изменения архитектурного облика зданий и установки корзины для кондиционеров за свой счет может быть принято на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома после получения права собственности. Самовольные переоборудование и неисполнение предписаний о должном содержании фасадов зданий влечет наложение административного штрафа.

Практика установки кондиционеров балконах и лоджиях удобна и используется во всем мире, т.к. сохраняет чистые фасадные решения, оберегает от неконтролируемой установки всевозможного оборудования для кондиционирования квартир.

Мы надеемся, что будущие жители «Испанских кварталов» заинтересованы в сохранении привлекательного облика домов и не допустят размещения устройств, разрушающих фасадные стены и внешний вид своих домов.

В домах бизнес-класса предусмотрены специальные корзины для кондиционеров на фасаде.

Установка окон

Любое изменение архитектурного облика здания влечет за собой административную ответственность и штраф, поэтому крайне важно сохранить фасадные решения. Если собственник решит за свой счет поменять окна на балконах и в комнатах, необходимо, чтобы рисунок переплета новых окон соответствовал рисунку переплёта окон, установленных в соответствии с проектом, а цвета были выбраны в соответствии с проектом:

- цвет откосов и отливов для домов 1.4, 2.1, 2.3 с бежевой штукатуркой: RAL 9002
- цвет откосов и отливов для домов 1.1, 1.2, 1.3, 2.2 с коричневой штукатуркой: RAL 7024
- цвет алюминиевых светопрозрачных конструкций (окрас с двух сторон): RAL 7024
- Цвет ПВХ профилей (ламинация со стороны улицы): LG Hausys KDB74-Z8 (угольно-серый)



Как открыть бизнес в Испанских кварталах



Жители «Испанских кварталов» захотят делать маникюр и прически, ходить в кафе и магазины, водить детей в кружки недалеко от своих домов. Может быть, вы мечтаете открыть уютное кафе с библиотекой или паб, где будут собираться друзья и соседи. А может, дом быта, частный детский садик или маникюрный салон? Если у вас есть такие мечты, сейчас самое время подумать об открытии своего бизнеса в «Испанских кварталах» и превратить свое хобби в процветающее дело.

На первых этажах домов мы строим разные помещения под коммерцию: супермаркеты, магазины, аптеки, кафе, детские студии, химчистки, зоомагазины, медицинские центры. Для каждого бизнеса — свои оптимальные планировки и площади. Мы создаём управляемое пространство: для этого мы определили будущие потоки клиентов и продумали концепцию стрит-ритейла. Например, мы определили, что внутри района лучше всего открыть детский магазин или развивающие центры рядом со школой, садами и на прогулочном бульваре, где родители постоянно гуляют мимо. Для кафе и ресторанов — своё оптимальное расположение, для супермаркета и аптеки — своё. Стоимость в построенных домах начинается от 94 490,55 руб./кв.м., подробнее можно посмотреть на сайте в разделе «Коммерческая недвижимость».

Нежилые помещения можно приобрести в рассрочку или в ипотеку. Для жителей наших домов мы сделаем индивидуальную скидку.

За подробной информацией просим обращаться в отдел коммерческой недвижимости A101: +7(495) 221-40-16 или на e-mail: komm_ndv@a101.ru

- Высокая доходность
- Свободные планировки
- Потолки 4,15—5 м
- Место под вывеску
- Предусмотрена технология в соответствии со специализацией бизнеса
- Витринное остекление
- Площади от 64,3 до 5,5 тыс. м² для любого формата бизнеса
- 25-35 лет средний возраст жителя



Личный кабинет для жителей

A101 строит дома и помогает их жителям строить добрососедские отношения. Мы создали Личный кабинет для жителей living.a101.ru, чтобы вы делились с соседями информацией и фотографиями, обсуждали последние новости и назначали встречи, задавали вопросы и получали ответы. Личный кабинет состоит из форума и скидок партнеров. Благодаря партнерской программе ремонт, переезд, установка кухни и другие услуги, необходимые для переезда в новый дом, станут выгоднее!

Для регистрации в Личном кабинете нужно указать номер договора долевого участия (ДДУ) и дату заключения договора.

Полезные телефонные номера

По вопросам работы Управляющей компании обращайтесь в отдел Клиентского сервиса

В случае аварий на инженерном оборудовании обращайтесь за помощью в круглосуточную диспетчерскую по тел.

8 (495) 665-75-10

8 (495) 642-60-94

или на почту comfort@a101.ru.

Приложение

Съем показаний производится с 20 по 25 число каждого месяца.

«____» _____ 20__ г.

Ул. _____ кв. _____

№ Счетчика ХВС _____

Показания: _____

№ Счетчика ГВС _____

Показания: _____

(Ф.И.О.)

(Подпись)

Съем показаний производится с 20 по 25 число каждого месяца.

«____» _____ 20__ г.

Ул. _____ кв. _____

№ Счетчика ХВС _____

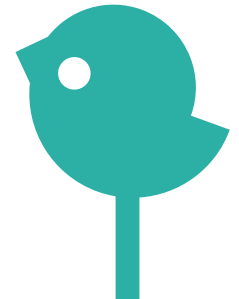
Показания: _____

№ Счетчика ГВС _____

Показания: _____

(Ф.И.О.)

(Подпись)



Для заметок:

[illegible]