



Встреча с новосёлами  
жилого комплекса  
Финский

г. Щелково, микрорайон  
Финский д.2

---

22 МАРТА 2021 ГОДА



# План встречи

---

1. Процесс заселения
2. Управляющая компания ЮИТ Сервис
3. Общее собрание собственников
4. Тарифы на обслуживание
5. Гарантийные обязательства
6. Прочие вопросы
7. Ответы на вопросы



# Приглашение на осмотр квартиры и получение ключей

## Начало передачи ключей 22 марта

Мы извещаем клиентов о готовности квартиры к осмотру **личным звонком и заказным письмом почтой России.**

Офис передачи помещений расположен по адресу: г. Щелково, мкр. Финский, д. 11к1, офис № 4

График работы офиса передачи ключей:

С понедельника по воскресенье с 09:00 до 18:00, перерыв с 13:00 до 14:00

Прием собственников по предварительной договоренности.

# Мы заботимся о вашем здоровье



Для противодействия распространению коронавирусной инфекции убедительно просим вас при приемке помещений соблюдать следующие меры предосторожности:

- При визите в офис передачи при себе необходимо иметь **средства индивидуальной защиты**: маски, перчатки.
- В приемке могут участвовать только собственники помещения (лица, указанные в качестве стороны в договоре долевого участия). Дополнительно допускается 1 человек из состава семьи или сотрудник проверяющей компании. Количество участников при приемке – **не более трех** (включая представителя ЮИТ).
- **Не берите** с собой маленьких детей и пожилых родственников ради их же безопасности.



# Процесс приемки квартиры



**Оплата за вывоз строительного мусора:**  
13,24 руб с кв.метра. Услуга будет оказана до 31 декабря 2021 года.

# Документы

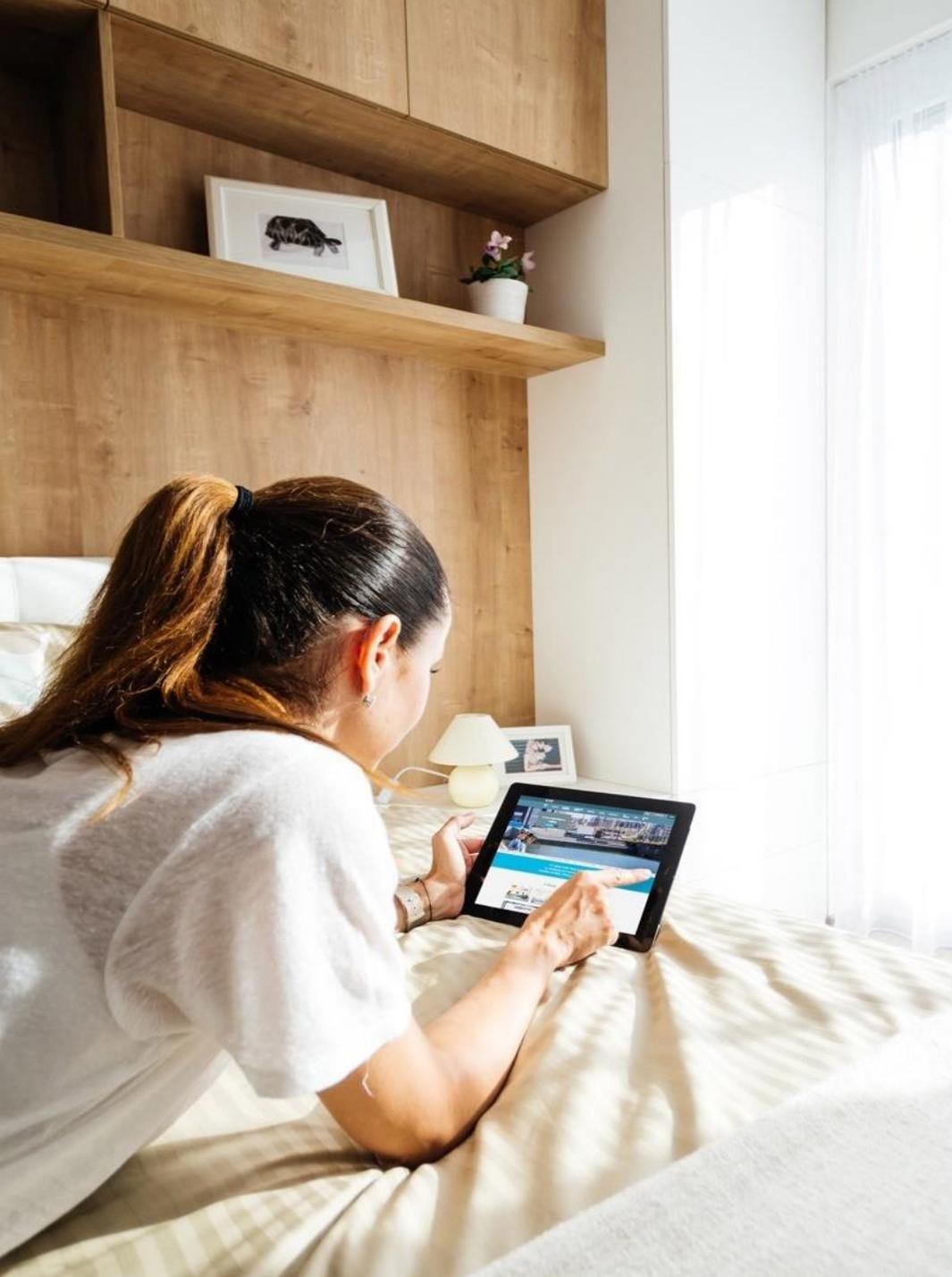
## Необходимые документы для подписания акта приема

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

## Регистрация права собственности

1. Если у Вас договор долевого участия, то с момента подписания акта приема-передачи Вы можете оформлять собственность.
2. Для регистрации права собственности квартиры, Вам необходимо обратиться в МФЦ Адреса многофункциональных центров (МФЦ) Вы можете уточнить на сайте [mfc-mos.com](http://mfc-mos.com)





## 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

## 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



# ЮИТ Сервис Россия



# Ключевые преимущества

## ОТКРЫТОСТЬ В ОБЩЕНИИ

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

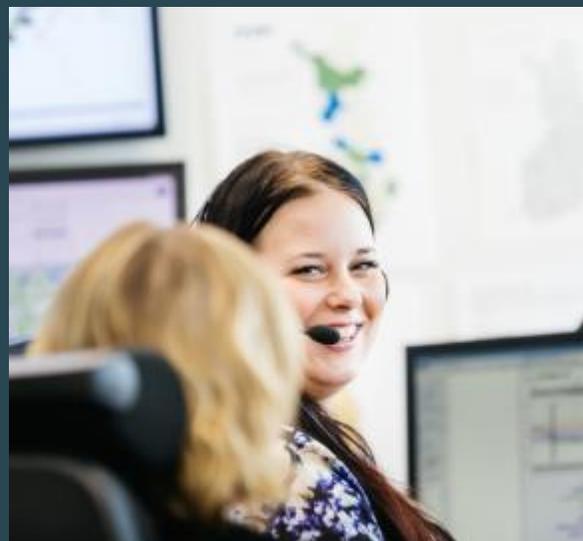


## БЕЗОПАСНОСТЬ

- система видеонаблюдения с круглосуточным мониторингом

## ПРОФЕССИОНАЛИЗМ

- Собственная инженерная и производственная служба
- Собственная аварийная 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



## Команда жилого комплекса

**Представительство управляющей компании в жилом комплексе:**

**Круглосуточная аварийно-диспетчерская служба: (495) 134-13-55**

**Территориальный руководитель: Антон Михайлович Шкабара**

**Территориальный инженер: Альберт Валерьевич Ионов**

**Управляющий: Виктория Максимовна Ананьева**

**Часы приема управляющего: понедельник с 14:00 до 18:00, среда с 09:00 до 13:00**

**Приём специалистов расчетного отдела: по телефону +7 (495) 134-13-55 понедельник, вторник, среда с 9:00 до 13:00**

Для снижения риска распространения коронавирусной инфекции, специалисты временно не проводят личные приемы.

# Инструменты для взаимодействия с управляющей компанией

---

## САЙТ

[MSK.YITSERVICE.RU](http://MSK.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](http://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/YITSERVICE.MOSCOW](http://VK.COM/YITSERVICE.MOSCOW)

- Более 2 тыс. подписчиков
- Отдельная ветка обсуждений для каждого жилого комплекса
- Вы можете задать в группе любые интересующие вопросы по обслуживанию дома, знакомиться и обмениваться информацией.

ЕДИНЫЙ  
КРУГЛОСУТОЧНЫЙ  
НОМЕР  
(495) 134 13 55



## 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](http://yitplus.ru)<sup>\*</sup>, в мобильном приложении ЮИТ Плюс или на сайте [msk.yit-service.ru](http://msk.yit-service.ru)<sup>\*</sup>

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

Желательно подавать показания счетчиков регулярно до 25 числа. Удобнее всего отправить показания через личный кабинет ЮИТ Плюс [yitplus.ru](http://yitplus.ru)<sup>\*</sup> и в мобильном приложении.

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

Заявки на гарантийный ремонт принимает диспетчерская служба ЮИТ Сервис по телефону 495 134 13 55.

# Голосование на собрании собственников

ГОЛОСОВАНИЕ  
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.

# Организационные моменты

Собрание проводится в очно-заочной форме апрель – май 2021 года.

Что это значит?

## 1 Очная часть

- Встреча с жителями в определенный день и время
- Разбираем вопросы повестки, отвечаем на вопросы
- Можно сразу заполнить бюллетень и проголосовать

## 2 Заочная часть

- Есть время изучить материалы собрания, которые выложены на сайте вместе с бланком бюллетеня
- Определиться с решениями по вопросам повестки
- Заполнить бюллетень и передать его в УК

## 3 Подведение итогов

- В течение 10 дней после окончания собрания подсчитываются голоса
- В подсчете участвуют члены счетной комиссии
- Собрание состоялось, если число голосов его участников больше 50% от общего числа голосов собственников дома
- Протокол и информация о результатах размещаются на стенде и на сайте УК

# Основные вопросы повестки

Для принятия решения по вопросу, нужно, чтобы **ЗА** него было отдано **более 50% голосов участников собрания**.

Некоторые вопросы требуют **более 50% голосов всех собственников**, чтобы решение по ним было принято.

>50%

участников

## Примеры вопросов

- Утверждение тарифа на содержание и текущий ремонт
- Переход на прямые расчеты с ресурсными организациями
- Оплата коммунальных услуг на общедомовые нужды по приборам учета
- Проведение собраний собственников с использованием информационной системы
- Выбор Совета дома

>50%\*

собственников

## Примеры вопросов

- Использование общего имущества третьими лицами
- Порядок использования общего имущества третьими лицами

\* Некоторые вопросы требуют более 66% голосов собственников, вопросы о выделении части общего имущества в пользование отдельным собственникам – 100% голосов собственников

# 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 м<sup>2</sup> путем деления затрат на обслуживаемую площадь (тариф включает НДС)

# Тарифы на обслуживание дома

Статья	Тариф, руб./м2
Содержание общего имущества	7,66
Управление многоквартирным домом	4,3
Уборка мест общего пользования	11,94
Санитарное содержание территории	5,45
Обслуживание видеонаблюдения	2,25
Обслуживание СКУД	1,42
Текущий ремонт	1,48
Обслуживание АППЗ	1,88
Содержание и ремонт лифтов	2,98
<b>Итого</b>	<b>39,36</b>

1 574, 4 руб. – платеж за обслуживание для квартиры 40 м2 (без учета коммунальных услуг – вода, свет, тепло).  
Начисление платы за коммунальные услуги производится по показаниям счетчиков, используются тарифы, установленные Комитета по ценам и тарифам Московской области.

# От каких факторов зависит тариф

## Мы учитываем наличие этих факторов при расчете тарифа:

- Выделенная команда дома – электрик, сантехник, рабочий по комплексному обслуживанию
- Вывоз снега с территории
- Повышенные требования компании по качеству уборки мест общего пользования и территории
- Наличие тепловых пунктов в МКД
- Насыщенность дома слаботочными системами, СКУД

# Предложение по тарифу

Предлагаемый тариф

## Содержание общего имущества

7,66  
руб/кв.м.

### Что входит в тариф

Заработная плата электрика, сантехника, рабочего по комплексному обслуживанию

Распределяемые расходы на заработную плату инженеров по направлениям: теплотехник, энергетик, инженер и техник по обслуживанию вентиляции, инженер по слаботочным системам

Круглосуточная диспетчерская служба

Круглосуточная аварийная служба – мобильные бригады, которые обеспечивают решение аварийных ситуаций в нерабочие часы и выходные дни

Обслуживание инженерного оборудования, плановая прочистка выпусков канализации

Дератизация и дезинфекция мест общего пользования

Работы по содержанию дома в отношении систем, на обслуживание которых не представлен отдельный тариф (перечень работ в соответствии с действующими отраслевыми нормами, указан в договоре на управление).

# Предложение по тарифу

---

Предлагаемый тариф

## Управление многоквартирным домом

4,3  
руб/кв.м.

### Что входит в тариф

Заработная плата управляющего.

Распределяемые затраты на сотрудников: территориального руководителя, территориального инженера, специалистов по расчету квартплаты, юристов, специалистов административного отдела, специалистов по закупкам.

Электронные сервисы: сайт, личный кабинет, мобильное приложение.

Компьютерное оборудование, программное обеспечение, поддержка программ.

Затраты на печать и доставку квитанций.

Работа с дебиторской задолженностью.

# Предложение по тарифу

## Санитарное содержание территории

### Что входит в тариф

Услуги специализированной клининговой компании (включая предоставление персонала, оборудования и расходных материалов) в соответствии с регламентом, прописанным в договоре на управление.

Предлагаемый тариф

5,45  
руб/кв.м.

## Уборка мест общего пользования

### Что входит в тариф

Услуги специализированной клининговой компании (включая предоставление персонала, оборудования и расходных материалов) в соответствии с регламентом, прописанным в договоре на управление.

Предлагаемый тариф

11,94  
руб/кв.м.

# Предложение по тарифу

## Содержание и ремонт лифтов ( включая обслуживание системы диспетчеризации)

### Что входит в тариф

Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта

Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов

Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов

Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования

Предлагаемый тариф

2,98 руб  
/кв.м.

## Текущий ремонт

### Что входит в тариф

Восстановление общедомового имущества после вандальных действий

В т.ч.покраска стен в МОП

И другие работы по обеспечению жизнедеятельности МКД

Предлагаемый тариф

1,48  
руб./кв.м.

# Предложение по тарифу

## Обслуживание слаботочных систем и систем безопасности

### Что входит в тариф

Работы выполняемых в ходе технического обслуживания переговорно-замочного устройство, вызов мастера по мере поломок и неисправностей

Ремонт, регулировка, замена дверных доводчиков, штанг доводчиков

Ремонт, замена блоков вызова, коммутатора, блока питания, электромагнитного замка, платы управления замка, ключевого устройства, лузы считывателя, платы контроллера

Ремонт линий связи (общедомовых) при обрыве кабеля и устранение дефектов при

ослабление крепежных элементов системы

Обслуживание СКУД

Обслуживание Видеонаблюдения

Предлагаемый тариф

3,67  
руб/кв.м.

## Содержание и ремонт АППЗ

### Что входит в тариф

Обслуживание систем пожарной безопасности по договору с лицензированной организацией.

Перезарядка огнетушителей, замена датчиков пожарной сигнализации и тому подобные мероприятия.

Предлагаемый тариф

1,88  
руб/кв.м.

# Оплата коммунальных ресурсов на общедомовые нужды по счетчикам

## Какое решение предлагаем принять

Использовать объем по общедомовым счетчикам при расчете платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества.

## Что это за ресурсы?

- Горячая и холодная вода, водоотведение (канализация)
- Электроэнергия

## Как сейчас начисляется плата за эти ресурсы?

По тарифам, установленным Комитетом по тарифам или по постановлению

## Жители будут платить больше или меньше?

Плата будет рассчитываться, исходя из фактического потребления по данным общедомовых счетчиков.

## Где почитать о предлагаемой схеме расчетов?

- Жилищный Кодекс. Часть 9.2 статьи 156.

# Прямые договоры с ресурсными организациями

## Какие коммунальные услуги можно будет оплачивать напрямую поставщикам

- Холодную и горячую воду
- Водоотведение (канализацию)
- Отопление\*
- Вывоз мусора\*\*

## Что будет после принятия решения

- Показания счетчиков нужно будет подавать поставщику ресурса
- Квитанции на оплату коммунальных услуг будут выставлять поставщики ресурсов
- УК будет выставлять в квитанции плату за объем коммунальных ресурсов только на содержание общего имущества
- Плату за вывоз бытового мусора будет выставлять региональный оператор

## А если подавать показания в УК, они учтутся?

Да. Такие показания будут направлены расчетным отделом УК в адрес поставщика ресурса.

## Если из крана пойдет грязная вода, куда обращаться?

Все заявки по вопросам коммунальных услуг будет продолжать принимать и обрабатывать УК. Составить акт о некачественной коммунальной услуге, также, придут сотрудники УК.

## Где почитать подробнее о прямых договорах?

В Жилищном Кодексе. Статья 157.2.

\*Если помещения оборудованы индивидуальными приборами учета тепла

\*\*После начала работы регионального оператора

# Использование общего имущества

## Что такое общее имущество

Крыши, несущие и ограждающие конструкции, коридоры, подвалы, земельный участок и благоустройство на нем, а также внутридомовые коммуникации и оборудование, которое обслуживает больше одного помещения.

## Какие виды использования могут быть

- **Безвозмездное**

Например УК занимает помещения общего пользования в целях исполнения договора управления, провайдеры используют кабельные каналы для прокладки сетей интернета и ТВ

- **Возмездное, то есть за плату**

Например коммерческая организация хочет разместить на фасаде рекламу или установить в лифтовом холле автомат для продажи продуктов.

## Зачем нужно решение собрания собственников

При принятии решения о заключении договоров с владельцами рекламных конструкций собственники получают дополнительный доход на нужды дома.

## Раз мы не принимали решение, все вывески и кондиционеры на фасаде незаконны?

Интерес собственников связан с взиманием платы за размещение вывесок или оборудования. За согласование вывесок, рекламы, кондиционеров отвечают уполномоченные государственные службы. То есть без принятия решения о взимании платы, согласованные в этих службах вывески будут размещены законно.

## Зачем принимать решения о безвозмездном использовании общего имущества?

Это нужно для соблюдения требования законодательства о необходимости получения согласия собственников на использование их имущества.

# Электронное голосование

## Какое решение предлагаем принять

- Проводить собрания собственников в заочной форме и голосовать онлайн с использованием информационных систем «Домсканер» ЕИС ЖКХ и ГИС ЖКХ.

## Почему нужно выбирать какую-то систему и нельзя использовать любой сервис для голосования

- Такой порядок определен Жилищным кодексом. К системам для проведения собраний собственников применяются строгие требования.

## Можно будет голосовать как обычно на бумаге?

- Конечно. Те собственники, которые не могут или не хотят голосовать онлайн, могут заполнить и передать в УК бумажный бюллетень. Администратор внесет бюллетень в систему.

## Кто будет подсчитывать голоса?

- Решения, принятые на собрании, автоматически формируются в протокол и публикуются в системе в течение часа после окончания голосования.

## Можно будет провести собрание «по старинке» без систем?

- Никаких ограничений к проведению собраний в очной и очно-заочной форме не возникнет.

## Где почитать подробнее

- В материалах собрания (приложения к бюллетеню для голосования)
- В Жилищном кодексе. Статьи 44 и 47.1

# Совет дома

## 1 Зачем нужен Совет дома

Совет дома нужен для того, чтобы представлять интересы собственников в отношениях с управляющей компанией:

- Контролировать работу
- Оценивать инициативы УК
- Быть в курсе всех текущих процессов обслуживания

## 2 Что именно может делать Совет дома

- Проводить регулярные встречи с управляющим, руководителями УК
- Выдвигать предложения по улучшениям в доме
- Быть в курсе планов текущего ремонта
- Участвовать в сезонных осмотрах дома, а также знакомиться с результатами работ по текущему ремонту и обслуживанию, сообщать УК о выявленных недостатках

## 3 Как узнать, что Совет дома действительно работает

- Совет дома отчитывается о своей работе перед собственниками, это его обязанность.
- Номинальное существование Совета дома не поощряется. Если Совет дома существует только на бумаге, его следует переизбрать.

## 4 Как стать членом Совета дома

- Быть собственником помещения в своем доме
- Откликнуться на запрос УК о сборе анкет кандидатов в Совет дома

**Список кандидатов в Совет дома с информацией о каждом из кандидатов вы найдете в материалах собрания**

# Гарантийные обязательства застройщика

## 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.

Заявки по  
гарантийным  
случаям  
принимает  
ЮИТ Сервис

# Правила хорошего ремонта

**YIT**

## ПРАВИЛА ХОРОШЕГО РЕМОНТА

**РЕКОМЕНДУЕМ**

**В квартире**

- Уточните какие стены в квартире несущие, где расположены колонны и вентиляционная шахта
- Используйте защитные материалы для обеспечения сохранности полов и лифтов при перевозке/переносе строительных материалов
- Перед началом работ установите в помещении временные туалет и умывальник, а также бочки для отстоя использованных строительных растворов.
- Берегите входную дверь в подъезд. Когда заносите мебель и нужно оставить дверь открытой, разъедините доводчик. Верните его в исходное состояние после завершения разгрузки. Обеспечьте бригаду ключом домофона
- Стелите мокрую тряпку на входе в квартиру это сохранит подъезд чистым. Строительная пыль будет оседать на ткани и ваш подъезд останется чистым
- Строительный мусор выбрасывайте в специальный большой мусорный контейнер.

Любой ущерб, нанесенный местам общего пользования в результате проведения ремонтно-отделочных или иных работ в помещениях (сбитые углы, косяки, царапины в лифте, на стенах и пр.), должен быть устранен за счет исполнителя таких работ (строительная бригада), а в случае невозможности такого взыскания, за счет собственника помещения, в котором такие работы проводились.

При заселении вам выдадут правила проведения отделочно-строительных работ.

Нужно будет подписать правила и в дальнейшем придерживаться их.

Пожалуйста, относитесь ответственно к обязанностям собственника многоквартирного дома.

# Правильная работа системы вентиляции в квартире

## В вашем доме приточная система вентиляции

Это значит, что приток наружного воздуха в квартиры - естественный и осуществляется через окна и форточки. Нагрев приточного воздуха предусмотрен отопительными приборами.

### Недопустимо:

- **Заклеивать** вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода
- **Заделывать** щели под дверями в санузлы, кухни, межкомнатными дверями. зазор снизу дверного проема не менее 0,02 м
- **Устанавливать** принудительные системы вентиляции кроме предусмотренных проектом
- **Закрывать** клапаны микропроветривания на окнах

### Чем грозит:

- Будет **нарушен микроклимат** в квартире, может появиться плесень и грибок
- Изменится направление движения воздуха в вытяжных вентиляционных каналах с **поступлением** в отапливаемые помещения наружного **холодного воздуха**
- **Нарушится рабочее давление** в вентиляционном канале всего дома



Для нормальной работы системы вентиляции квартиры и поддержания в помещениях допустимой влажности необходимо периодически осуществлять проветривание помещений.



Непрерывно



60-180 минут



3 раза в день  
по 10 минут



24 часа

Оптимальная относительная влажность воздуха в жилых помещениях должна составлять 30 - 45% (СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»). Указанные параметры влажности должны обеспечивать собственники квартир при поквартирном отоплении.



## 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.



**Together  
we can  
do it.**