**Приветственное слово**

Уважаемые Будущие Жители

*НОВОГО КВАРТАЛА «Бабяково»!*

Хотелось бы надеяться, что Вы заметили, с каким старанием возводится этот квартал. Очень хотелось бы, чтобы после того, как мы сдадим его в эксплуатацию, наши труды не пропали даром. В связи с этим мы даже пошли на то, чтобы создать свою эксплуатирующую компанию, так как, к сожалению, не сумели найти в городе ни одной структуры ЖКХ, в которой бы с душой относились к своему делу. Поэтому всё, что мы делаем, делается с учётом того, чтобы потом не было проблем в эксплуатации. Но кроме непосредственной эксплуатации инженерии комплекса, существует ещё масса вещей, которые зависят непосредственно от жильцов, то есть от Вас.

Мы верим в то, что Вы после заселения примите непосредственное участие в обустройстве и поддержании порядка в подъездах и на территории дворов.

Для формализации и закрепления всех пожеланий собственников квартир, было создано данное "Джентльменское соглашение", которое является основным руководством по проживанию в Новом Квартале «Бабяково».

Главным критерием при составлении "Джентльменского соглашения" были два принципа: **«Не навреди соседу»** и **«Не всё то, что хочется мне, хочется другим»**.

**Правила общежития.**

**1. Правила поведения внутри подъезда**.

1.1. Мы уверены, что все жильцы дома будут стараться не портить отделку подъездов. Но многие жители для ремонта будут нанимать рабочих, некоторым из которых абсолютно безразлично в каком виде они оставляют внешний вид подъездов и лифтов после окончания своей работы. Из-за этого может портиться отделка подъездов.

Хотелось бы призвать всех бережно относиться к общему имуществу и своевременно и настойчиво проинструктировать рабочих. Просим относиться с пониманием, если работники управляющей компании будут делать замечания по этому поводу и требовать от рабочих соблюдения элементарных санитарных норм. Ответственность за порчу общей домовой собственности (подъезды, лифты) в случае необходимости будет возложена на собственников квартир, а не на нанятых ими рабочих.

1.2. В домах лифт будет работать сразу после заселения жильцов. Но если его перегружать, неправильно использовать, то он выйдет из строя. Поэтому перед использованием лифта для перевозки мусора или других грузов, необходимо получить инструктаж в управляющей компании. Убедительная просьба после перевозки мусора подмести в лифте и на лестничной площадке.

1.3. Рекомендуемое время для "громкого" ремонта, с использованием перфораторов и дрели - в рабочие дни с 10 до 15 часов. Просим с уважением отнестись к своим соседям, у многих из которых есть маленькие дети, которым надо спать днём.

**2. Правила поведения на территории квартала**.

2.1. Поведение внутри территории квартала не должно быть направлено на причинение неудобств другим жителям квартала.

2.2. Запрещается распитие пива и любых других алкогольных напитков на территории квартала. Согласно изменениям законодательства РФ с 1 июля 2012 года официально запрещается употребление пива в общественных местах, в том числе во дворах и в подъездах многоквартирных домов. По сути, пить пиво можно только дома или в предприятиях общественного питания.

2.3. Запрещается причинение вреда деревьям и другим зелёным насаждениям, которые высажены на территории квартала. Просим родителей провести соответствующую беседу со своими детьми.

2.4. Застройщик обеспечит квартал достаточным количеством урн, чтобы не пришлось выбрасывать мусор или окурки на газон или тротуары. Если Вы считаете, что в каком-либо месте не хватает урны, то просим обратиться с этим предложением в управляющую компанию.

2.5. Запрещается громко шуметь и нарушать покой граждан после 22-00. Необходимо обратить особое внимание на уровень громкости музыки в машине при въезде на территорию квартала. Летом у многих жильцов открыты окна, и хорошо слышна любая музыка из машины с открытыми окнами, независимо от уровня громкости.

2.6. В Новом Квартале «Скандинавия» будут установлены специальные контейнеры для строительного мусора, которые будут регулярно вывозиться. Рекомендуется не оставлять строительный мусор в подъезде или у входа, а отнести его в специальный контейнер для строительных отходов который будет установлен на территории на время проведения ремонта в квартирах.

Запрещается выбрасывать строительный или крупногабаритный мусор в контейнеры для бытового мусора. Существует риск повреждения контейнеров для бытового мусора.

В Новом Квартале «Скандинавия» установлены специальные подземные контейнеры, герметично закрывающиеся пластиковыми крышками.

2.7. Запрещено курить в подъездах и вблизи детских площадок (Федеральный Закон "Об ограничении курении табака"). Особенно обращаем внимание на запрет курения вблизи детских площадок и в присутствие детей. Ведь никто не хочет, чтобы у собственных детей возникли проблемы со здоровьем, связанные с влиянием курения. Не секрет, что многие курильщики начинали курить в подростковом возрасте, когда видели перед собой пример взрослых, к которым они относились с особенным уважением и которые курили. Не надо подавать такой пример детям.

2.8. Проектом строительства не предусмотрены нежилые помещения под коммерческое использование на территории квартала. Перевод жилых помещений на первых этажах под коммерческое использование (отдельный вход, вывески и т.д.) является действием, направленным на изменение фасада дома, который является общим имуществом всех жильцов. Без согласия всех жильцов такие действия являются незаконными. В случае попыток перевода жилых помещений на первых этажах под коммерческое использование (в частности под точки по розливу пива) без проведения соответствующих юридических процедур, застройщик и управляющая компания предпримут все усилия по недопущению таких действий.

**3. Правила парковки на территории квартала**

Категорически запрещается при парковке заезжать на тротуары и газоны. Не стоит портить то, что принадлежит Вам и всем остальным жителям Квартала.

Также просим Вас парковать свой автомобиль таким образом, чтобы он не мешал проезду автомобилей других жителей Квартала. Мы думаем что всем, и Вам в том числе, было бы удобно, чтобы в случае необходимости припаркованный автомобиль был убран с дороги или выездного пути, поэтому рекомендуем оставлять номер телефона или номер квартиры владельца машины под лобовым стеклом. Относитесь с уважением к Вашим соседям и берегите то, что принадлежит всем жителям Нового квартала «Бабяково».

**Обращение от застройщика ООО «Инстеп» к собственникам квартир**

**в Новом Квартале «Бабяково» перед началом ремонтных работ**

Уважаемые собственники квартир!

После окончания этапа строительства, Вы сможете приступить к отделочным работам в своих помещениях. Мы понимаем, что при планировании и проведении ремонтных работ у Вас появляются мысли о том, как сделать Вашу квартиру лучше, и возникает желание внести серьезные изменения в конструкцию Вашей квартиры.

Данным обращением, мы хотим предупредить собственников о возможных последствиях самовольного проведения подобных работ. Ведь демонтируя стены, пробивая проемы и объединяя санузлы, собственник далеко не всегда понимает меру ответственности, не знает конструктивные особенности дома, ситуацию в квартирах этажом выше и ниже, и ряд других условий, соблюдение которых необходимо для законности выполненной перепланировки и безопасности её для владельца квартиры и окружающих.

Незнание законов не освобождает Вас от ответственности, поэтому сообщаем Вам, что проведение работ в многоквартирном жилом доме не должно нарушать следующие законы:

1. **Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ**

(далее по тексту — ЖК РФ);

1. **Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 06.05.2011) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме»**

(далее по тексту — Пост. 491)

Итак, что **запрещено выполнять** при проведении отделочных работ без оформления соответствующего разрешения на выполнение:

1. **Производить перепланировку в квартире. Перепланировкой квартиры является любое изменение конфигурации стен квартиры, уменьшение или увеличение дверных, оконных, балконных проемов, создание новых проемов и т.п.**

Ваш дом по конструкции является панельно-кирпичным, поэтому практически все стены в ваших квартирах являются несущими и проводить любые работы по их изменению в панельном доме категорически запрещено! Согласно Пост. 491, все несущие стены в многоквартирном доме являются общим имуществом. Таким образом, проводя подобные работы, не оформив предварительно разрешение в установленном порядке, Вы совершаете два нарушения: во-первых выполняете незаконную перепланировку, а во-вторых допускаете порчу не принадлежащего Вам имущества. Учитывая высокую стоимость поврежденного общего имущество и возникновение факта угрозы безопасности людей, степень ответственности за данные действия становится очень высокой, вплоть до уголовной.

1. **Вносить любые изменения в систему отопления многоквартирного дома.**

Согласно Пост. 491 абсолютно вся система отопления, включая все стояки, радиаторы отопления, вентили и регулирующие приборы является общим имуществом, и никакие работы с этим имуществом нельзя проводить без согласования с управляющей компанией. Вся отопительная система при проектировании рассчитывается на конкретное количество отопительных приборов Тем более нельзя делать врезки в систему отопления, устанавливать дополнительные батареи отопления, переносить их в другое место, устраивать водяные «теплые полы» и т.д. Это незаконное внесение изменений в конструкцию общедомовой системы отопления, не предусмотренное проектом. Водяной теплый пол является мощным тепловым прибором с высоким гидравлическим сопротивлением, поэтому почти неминуемо нарушится тепловой баланс системы, и у Ваших соседей, пользующихся этим же стояком, станет прохладнее в квартирах.  
Самовольная врезка неминуемо будет обнаружена. В случае нарушения данного запрета Ваши действия будут квалифицироваться как умышленная порча общего имущества.

Рекомендуем отказаться от водяного теплого пола в пользу электрического. Электрический теплый пол немного дороже по первоначальным затратам, но имеет ряд существенных преимуществ: он гораздо экономичнее, он не связан с системой отопления и Вы им сможете пользоваться и весной-осенью, он надежнее и долговечнее, также и монтаж его технологичнее и дешевле

**Ответственность за незаконную перепланировку квартиры и неприятные последствия:**

- штраф за незаконную перепланировку от 10 до 25 МРОТ и предписание жилищной инспекции со сроком, к которому вы обязаны привести жилье в соответствие с тех. документацией на него, а, по сути, вернуть квадратные метры в прежнее состояние (восстановить планировку, которая значится в документах БТИ), либо оформить разрешение на выполненное переустройство.

-в случае невыполнения предписания жилищной инспекции, ответственного владельца незаконной перепланировки ожидает повторный штраф и повестка в суд. В отношении собственника орган, с которым должно согласовываться проведение перепланировке (все та же жилищная инспекция), вправе подать иск о продаже квартиры с публичных торгов (ч. 5 ст. 29 ЖК РФ). Впоследствии, вырученные от продажи деньги передаются бывшему собственнику за вычетом расходов на исполнение судебного решения (устранение последствий перепланировки).

-кроме этого, живя в квартире с незаконной перепланировкой, рано или поздно наступает момент, когда необходимо квартиру продать, подарить, завещать (совершить любые юридические действия). В таком случае придется узаконить перепланировку. Но момент может оказаться неподходящим, так как процесс согласования незаконной перепланировки порою занимает до года, и кроме того сопровождается немалыми штрафами. Под такую квартиру невозможно будет получить залог и ипотечное кредитование (банки не дают кредиты под квартиры с неузаконенной перепланировкой). Подарить или оформить в наследство такую квартиру будет можно, но оформление сделки с такой квартиры будет сопровождаться существенными трудностями и большими затратами.

Призываем Вас обращаться к застройщику или в управляющую компанию с любыми непонятными или сложными вопросами. Мы абсолютно бесплатно проконсультируем Вас и поможем выбрать правильный и выгодный путь в решении любого вопроса.

**Инструкция по эксплуатации окон**

Информация о материале, из которого сделаны Ваши окна:

* ПВХ — или поливинилхлорид — экологически чистый продукт, представляет химическое соединение углерода, водорода и хлора, состоит примерно на 43% из нефтепродуктов и 57% из каменной и поваренной соли.
* Твердый ПВХ в случае возникновения пожара не способствует распространению огня, не выделяет вредных для здоровья людей веществ.

Для безупречной службы Ваших новых окон из ПВХ долгие годы необходимо соблюдать следующие простые правила:

1. Регулярное проветривание помещения. Окна из ПВХ-профилей отличаются высокой плотностью всех соединений и в закрытом состоянии пропускают очень мало воздуха. Таким образом, в помещениях накапливается влага (особенно на кухне), которая выпадает на самых холодных участках наружных ограждающих конструкций, т.е. на стеклопакетах, в виде запотевания и конденсата, а при сильных морозах, вдоль алюминиевой рамки — наледи. Для предупреждения подобных явлений, необходимо, прежде всего, снижать влажность помещения путем регулярного проветривания, что не требует дополнительных затрат, либо установки системы вентиляции или кондиционера. Исходя из условий комфортности, влажность в помещении должна быть не более 55%. Для предотвращения возникновения запотевания на внутренней поверхности стекла не перекрывайте поток теплого воздуха от радиаторов отопления к стеклу.
2. Уход за рамкой из поливинилхлоридного профиля. По химическому составу ПВХ неустойчив к кислотным растворам. Поэтому раму необходимо чистить с помощью обычного мыльного раствора, либо с помощью специальных моющих средств, не содержащих растворителей, абразивных веществ или ацетона. Средства по уходу за пластиком можно приобрести в специализированных магазинах. Чистящее средство приобретать лучше в жидком виде. Оно наносится мягкой льняной тканью на поверхность рамы и оставляется до полного высыхания. Затем раму растирают сухой или влажной салфеткой. Не допускайте ударов по наружным поверхностям профиля ПВХ и нанесения царапин на него.
3. Уход за резиновым уплотнителем. Уплотнители изготовлены из современного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению. Для продления срока его эксплуатации, т.е. сохранения эластичности и способности задерживать любые сквозняки и ливни, необходимо один-два раза в год очищать их от грязи и протирать специальными средствами. Используйте для обработки хорошо впитывающую ткань. После этого уплотнения на Вашем окне останутся эластичными и водоотталкивающими.
4. Уход за оконной ручкой. Если оконная ручка разболталась, необходимо приподнять находящуюся под ней декоративную планку, повернуть ее из вертикального положения в горизонтальное и затянуть винты. Ваша ручка снова прочно зафиксировано.
5. Водоотвод. В каждом пластиковом окне предусмотрены водоотводящие каналы для вывода наружу скапливающейся внутри него влаги. Водоотводящие каналы расположены в нижней части рамы; их можно легко обнаружить, открыв створку. Необходимо следить за состоянием этих каналов, и время от времени очищать их от грязи.
6. Уход за фурнитурой. Ваши окна оснащены высококачественной фурнитурой. Для увеличения срока ее использования и сохранения безупречного внешнего вида следует не менее 2-х раз в год смазывать все движущиеся составные части маслом, не содержащим кислот и смол. Для ухода за фурнитурой используйте средства, не разрушающие защиту от коррозии.

Эти меры помогут Вам избежать повышенной влажности в помещениях и предотвратить ее нежелательные последствия: Проветривайте все помещения 3-4 раза в день по 15 минут и каждое утро в течение 20-30 минут (особенно спальную комнату). Во время проветривания окна должны быть по возможности шире открыты (а не отклонены), что обеспечит эффективное проветривание за короткий промежуток времени.

**Принципы организации охраны территории Нового Квартала**

Вся территория Нового Квартала «Бабяково» огорожена забором, и находится под охраной.

Охрана осуществляется специализированным охранным агентством.

Режим работы охранников - круглосуточный.

Жителям каждой квартиры выдаются ключи от домофона, которые подходят также и к калиткам в заборе, через которые можно попасть на территорию Квартала.

Если при себе у жителя Квартала не окажется ключа от домофона, то он сможет попасть на территорию, обратившись к охраннику.

После сдачи дома, собственникам квартир необходимо обратиться в Управляющую компанию для получения пропусков для автомобилей (в случае наличия автомобилей).

Данный пропуск даёт право беспрепятственного въезда автомобиля собственника квартиры на территорию Квартала. Для получения временных пропусков, которые дают право на временное пребывание автомобиля на территории Квартала (например, для строительных бригад), собственнику квартиру необходимо обратиться в Управляющую компанию.

Специалисты, которые устанавливают кондиционеры или спутниковые тарелки на фасады домов, допускаются на территорию Квартала только при условии ознакомления с правила установки кондиционеров на территории Квартала. Для получения разовых пропусков (для гостей, которые приехали к жителям Квартала на машинах) достаточно простого телефонного звонка охраннику.

Доступ на территорию Квартала запрещён распространителям рекламных материалов, посторонним лицам в состоянии алкогольного опьянения, а также любым другим лицам, которые своим поведением вызывают разумные опасения у охранников.

Вся территория Нового Квартала «Бабяково» подпадает под правила дорожного движения, соответствующие разделу "Движение в жилых зонах". Разрешенная скорость движения автомобилей - 20 км/ч.

Просим всех жителей Нового Квартала заранее предупреждать своих гостей о правилах и особенностях пропускного режима на территории. А также отдельное внимание уделить объяснению данных правил своим детям, и внушению им уважительного отношения к труду охранников, которые заботятся о спокойном и безопасном проживании всех жителей в Новом Квартале «Бабяково».