

20
22



**1 ПЕРВАЯ
ЛИНИЯ**

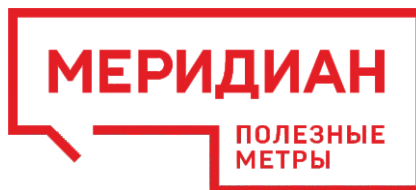
ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

Советы и рекомендации новоселу ЖК «Первая Линия. пляж»

(Инструкция по эксплуатации
объекта долевого строительства)

Содержание:

Получение ключей и осмотр квартиры.....	стр.3
Оформление квартиры в собственность.....	стр.3
Порядок государственной регистрации права собственности на квартиру.....	стр.3
Ваша Управляющая компания	
Услуги вашей Управляющей компании.....	стр.5
Передача первых показаний счетчиков в УК.....	стр.8
Контактная информация.....	стр.9
Отделка квартиры	
Полезные советы перед началом ваших работ по ремонту.....	стр.11
Особенности эксплуатации инженерных систем.....	стр.12
Интернет, телефон, домофон в вашей квартире.....	стр.15
Гарантийный срок эксплуатации квартиры: кто за что отвечает?.....	стр.15
Эксплуатация общего имущества многоквартирного дома.....	стр.19
С заботой о соседях.....	стр.21
Требования пожарной безопасности.....	стр.22
Перепланировка и переустройство.....	стр.24
Полезные материалы	
Как оформить квартиру в собственность.....	стр. 29
Размещение кондиционеров.....	стр. 33
Возврат НДФЛ.....	стр. 36
Нормы закона.....	стр.39



Уважаемые новоселы!

Поздравляем вас с одним из самых счастливых моментов в жизни – новосельем! Благодарим вас за то, что вы сделали выбор в пользу нашей компании и приобрели квартиру в ЖК «Первая Линия. Пляж». Надеемся, что в новой квартире вам будет комфортно и уютно.

Для вас – полезные советы и рекомендации по ремонту и обустройству в вашем новом жилье, а также информация об услугах управляющей компании и правилах эксплуатации квартиры и дома.

Коллектив Группы компаний «Меридиан»



ОСМОТР КВАРТИРЫ И ПОЛУЧЕНИЕ КЛЮЧЕЙ

Вам необходимо внимательно осмотреть квартиру, подписать акт приема-передачи и получить ключи от квартиры. При обнаружении существенных недостатков, Вы вправе составить акт о несоответствии в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.03.2022 №442 "Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства".

Обращаем ваше внимание на то, что если вы заметите строительные недостатки после подписания передаточного акта, то вы можете обратиться в группу компаний «Меридиан» с заявлением на их устранение.



ОФОРМЛЕНИЕ КВАРТИРЫ В СОБСТВЕННОСТЬ

После осмотра квартиры, подписания передаточного акта и получения ключей, вам необходимо оформить квартиру в собственность. Ваш статус «участник долевого строительства» изменится на статус «собственник». Только после оформления квартиры в собственность Вы сможете совершать любые действия с квартирой – продать, подарить, обменять, завещать. Подробнее в разделе «Полезные материалы».

Порядок государственной регистрации права собственности на квартиру

Застройщик через орган исполнительной власти осуществляет постановку квартир в домах ЖК «Первая Линия. Пляж» на кадастровый учет, поэтому вам не нужно заказывать техническую документацию (кадастровый паспорт и технический план) на вашу квартиру.

Ваши действия по оформлению квартиры в собственность:

1-й шаг

Личное обращение в МФЦ

Вы можете лично обратиться в Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ). Если квартира приобреталась с использованием кредитных средств, то вначале вам необходимо обратиться в банк для разъяснения дальнейших действий.

При обращении в МФЦ с собой необходимо иметь:

- 1) Договор участия в долевом строительстве (1 экз.) или договор об уступке права требования (1 экз.) – в случае заключения договора уступки;
- 2) Передаточный акт (оригиналы, 2 экз.);
- 3) Паспорт;
- 4) Квитанцию об уплате госпошлины, либо оплатить ее непосредственно в МФЦ.

После сдачи в МФЦ документов на государственную регистрацию, Вам выдадут опись, в которой будет указан срок проведения государственной регистрации и получения документов.

2-й шаг

Выписка из ЕГРН

Согласно сроков, указанных в описи, которую вам выдадут при подаче документов (см. Шаг 1), Росреестр проведет государственную регистрацию права собственности на квартиру.

Документом, подтверждающим государственную регистрацию, будет являться выписка из ЕГРН.

*Другие варианты оформления квартиры в собственность – в разделе «Полезные материалы» на стр. 30



ВАША УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ - ООО «Региональная управляющая компания»

Главная задача вашей Управляющей компании (УК) – обеспечить вам комфортное проживание.

Единая культура с застройщиком помогает сохранить эстетику проекта спустя несколько лет после ввода дома в эксплуатацию. Обеспечение долговечности сложных, высокотехнологичных инженерных систем, сохранность благоустройства дворов, мест общего пользования в первозданном виде, гарантия чистоты и эстетики, позволяет поддерживать единство жилых комплексов и развивать добрососедские отношения среди жителей.

Вы заключаете договор с УК, в котором отражены ее обязанности:

- 1** Разработка и реализация предложений по модернизации жилищного фонда с целью улучшения состояния жилищного фонда и объектов инфраструктуры;
- 2** Создание безопасных условий проживания жителей;
- 3** Реализация планов работ по текущему ремонту;
- 4** Обустройство прилегающей к дому территории (озеленение, полив, укрытие элементов благоустройства);
- 5** Обеспечение чистоты в подъездах и во дворах (регулярная уборка подъездов, прилегающей к дому территории);
- 6** Обеспечение бесперебойной работы всех инженерных систем (круглосуточный контроль исправности систем снабжения жильцов холодной и горячей водой, а также электроснабжения, теплоснабжения и водоотведения);

- 7** Ведение и хранение технической документации на находящийся в управлении жилой фонд, проведение технических осмотров зданий и других объектов;
- 8** Обеспечение (в рамках взятых на себя обязательств) сбора платежей населения за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, взыскание в установленном порядке задолженности потребителей по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- 9** Предоставление отчетов о проделанных работах на жилых комплексах и планируемых мероприятиях на общих собраниях с жильцами.



В состав услуг и работ не входят:

- 1** Содержание и ремонт террас, дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- 2** Утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
- 3** Уборка и очистка земельных участков, находящихся за пределами территории жилого комплекса.



Перечень работ, выполняемых при технических осмотрах, а также аварийного характера, сроки устранения выявленных недостатков

№ п/п	Вид работ	Срок устранения
1	Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
2	Повреждение организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, расстройство их креплений)	5 суток
3	Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки
4	Восстановление оконных стекол, форточек, оконных переплетов, дверных полотен в местах общего пользования	в зимнее время – 1 сутки в летнее время – 3 суток
5	Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающие ее обрушением, в местах общего пользования	5 суток
6	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
7	Неисправности аварийного порядка трубопроводов холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, их сопряжений	незамедлительно
8	Повреждение электрического кабеля, питающего многоквартирный жилой дом, отключение системы питания многоквартирного жилого дома	2 часа
9	Неисправности во вводно-распределительном устройстве электросетей, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
10	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий электросети	3 часа
11	Неисправности в электросетях аварийного порядка (короткое замыкание и др.)	немедленно
12	Неисправности в системе освещения общего имущества (подъездов, чердаков, подвалов)	7 суток
13	Неисправности лифта	1 сутки



Передача первых показаний счетчиков в Управляющую компанию

В вашей квартире установлены приборы учета (счетчики) горячей и холодной воды. На площадке возле вашей квартиры установлены счетчики электроэнергии. При приемке квартиры вы получаете паспорта на все приборы учета. Обязательно храните паспорта, поскольку они будут вам необходимы при проверке счетчиков.

Первые показания указываются при приемке квартиры в передаточном акте, заключаемом с УК. Эти данные УК передает ресурсоснабжающим организациям для открытия лицевого счета.

Выписка из акта

**Обслуживающая организация передает,
а Пользователь принимает установленные счетчики:**

счетчик потребляемой электроэнергии № _____

показания - T1 _____
T2 _____

счетчики потребления воды

Горячая № _____ показания _____

Горячая № _____ показания _____

Холодная № _____ показания _____

Холодная № _____ показания _____

Теплосчетчик № _____ показания _____



Контактная информация

ООО «Региональная Управляющая компания»

Головной офис

Юрид. адрес: г. Тюмень, ул. Муравленко, 5 - офис 1

Адрес для корреспонденции: г. Тюмень, ул. Муравленко, 5 - офис 1

Дополнительный офис: г. Тюмень, Героев Сталинградской битвы, 5

Тел. 8(3452) 500-614

График работы:

ПН-ЧТ с 8.30 до 17.30,

ПТ с 8.30 до 16.30

перерыв с 12.30 до 13.18

Суббота, воскресенье – выходной.

Диспетчер

Тел. 8 (3452) 58-00-64

Генеральный директор

Филатов Алексей Николаевич

Тел. 8 (3452) 50-06-14

Аварийная служба

тел: 8(3452) 21-54-64

ПН-ПТ - с 17.30 до 8.30

выходные дни – круглосуточно

Сайт: region-uk.ru

Электронная почта: meridian_cervis@mail.ru

ВК: vk.com/uk_meridian_service

У вас есть предложения по работе УК?

Если у вас есть предложения по формату и качеству услуг Управляющей компании, то вы можете написать генеральному директору по электронному адресу meridian_cervis@mail.ru



ОТДЕЛ ЗАБОТЫ ГК «МЕРИДИАН»

Отдел заботы застройщика: удобный сервис для клиентов

Оперативным решением вопросов наших клиентов занимается отдел заботы. В отделе работают специалисты отдела заботы, в том числе опытный инженер по гарантийному обслуживанию и координаторы по решению вопросов общего характера. Как организован процесс? Вы оформляете заявку на сайте www.meridian72.ru в простой удобной форме, специалист в течение одного рабочего дня принимает вопрос, передает его ответственному за определенный блок работ, затем контролирует процесс и своевременно дает ответ покупателю, с которым постоянно находится в коммуникации.

Отдел заботы группы компаний «Меридиан» ответит на следующие вопросы своих покупателей:

- Законность сделки, информация о разрешительной документации застройщика
- Технологии, качество и сроки строительства
- Вопросы по передаче квартиры в собственность
- Вопросы по качеству сервиса управляющей компании
- Вопросы, связанные с гарантийным обслуживанием дома
- Любой другой вопрос, связанный с покупкой и эксплуатацией квартиры.

Контакты:

По общим вопросам:

Ольга Бажина, администратор, тел.(3452) 52-92-51, добавочный 111,
e-mail: office@meridian72.ru

По вопросам гарантийного обслуживания:

Инженер по гарантийному обслуживанию

тел. 8 (3452) 52-92-51, добавочный 147 и 143
e-mail: saharchuk_da@meridians72.ru



ОТДЕЛКА ВАШЕЙ КВАРТИРЫ

Отделка Вашей квартиры выполнена в соответствии с условиями заключенных договоров участия в долевом строительстве согласно проектной документации.

Полезные советы перед началом ваших работ по ремонту

Перед тем, как стелить любое покрытие (линолеум, паркет, ламинат), рекомендуется выполнить работы по финишному выравниванию (толщина покрытия от 2 мм до 5 мм) с помощью ровнителя пола.



В вашей квартире установлено следующее оборудование:



Индивидуальный распределительный электрический щит
(позволяет при проведении ремонтных работ или в экстренных ситуациях отключать электрическую сеть в пределах квартиры. Электрические щиты оборудованы автоматическими выключателями, которые автоматически обесточивают сеть при перегрузке или коротком замыкании)



Централизованные датчики пожарной сигнализации

(в случае возникновения пожара датчики сигнализируют на диспетчерский пост либо оповестят звуковым сигналом)



Автономные датчики пожарной сигнализации

Учтите, что они работают от элементов питания (батареек). Периодически батарейки вам необходимо будет заменять (если в вашей квартире будут установлены натяжные потолки, то к датчикам периодически нужно будет обеспечивать доступ)



Счетчики горячей и холодной воды расположены в квартирах



Счётчик электрической энергии

(расположен в этажном электрическом распределительном щите)



Счётчик приборов отопления

(расположен в этажном коллекторном щите)

Внимание!

Все работы с инженерными сетями должны производиться профессионалами с необходимой квалификацией.

На всех электрических приборах (счетчики, автоматы, розетки, выключатели) требуется протяжка контактов: 1 раз в год силами собственников жилья с привлечением квалифицированных специалистов).

Запрещено:

- Переносить или менять приборы отопления, например, часты случаи установки радиаторов на лоджиях. Это является переустройством, а, значит, подлежит узакониванию перепланировки и согласования с управляющей компанией. Кроме того, это переустройство может привести к разбалансировке системы отопления, что в свою очередь приведёт к снижению температуры в некоторых квартирах, в том числе и в вашей (Подумайте о соседях!)
- Менять расположение, материал и диаметры общедомовых стояков в пределах квартиры (Все характеристики систем и расположение стояков рассчитаны и подобраны специалистами, любые изменения могут привести к непредсказуемым последствиям)
- Перекрывать систему вентиляции
- Демонтировать датчики пожарной сигнализации
- Устанавливать двери и перегородки в местах общего пользования

Рекомендуется:

При установке натяжного потолка либо проведения других работ, связанных с отделкой потолка, необходимо пригласить специалиста для демонтажа оборудования пожарной сигнализации. После завершения работ необходимо снова смонтировать оборудование – также с помощью специалиста.



Правила эксплуатации систем вентиляции

В доме предусмотрена вытяжная вентиляция с естественным побуждением. Для обеспечения нормальной работы вентиляции необходимо приоткрывать окно. Система вентиляции функционирует только при обеспечении разницы давления воздушных потоков, для этого необходим приток наружного воздуха.

Вентиляция с естественным побуждением рассчитана при температуре наружного воздуха 5С и на разность температур внутреннего и наружного воздуха не менее 10С.

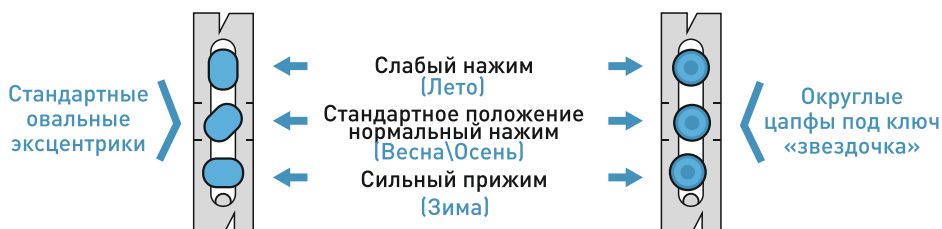
Вентиляция жилого дома является общедомовым имуществом, в связи с этим не допускается вносить каких-либо изменений в конструкцию, в частности пересекать стояки кухонь и санузлов, устанавливать не предусмотренные проектом вентиляторы, не заставлять и не завешивать вентиляционные отверстия мебелью и техникой.



Эксплуатация окон: зимний и летний режим

Следует помнить, что осенью окна необходимо перевести в зимний режим, а весной, соответственно, в летний. Откройте створку окна и найдите запирающий механизм. Чтобы подготовить окно к зиме, нужно отрегулировать цапфу (эксцентрик). Фурнитура у окон разная, но цапфы чаще всего овальные или круглые (слабый режим – летний, сильный режим – зимний).

Регулировка цапф (эксцентриков)





Интернет, телефон, домофон в вашей квартире

На каждый этаж заведены слаботочные сети для интернета, ТВ, домофона.

Ваш поставщик услуг связи (Интернет, телефония) – ООО «Русская Компания»

По вопросам подключения услуг домофона обращайтесь непосредственно в Управляющую компанию.



ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК ЭКСПЛУАТАЦИИ КВАРТИРЫ: КТО ЗА ЧТО ОТВЕЧАЕТ?

Согласно ст. 7 Федерального закона 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

1.

Гарантийный срок объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования) составляет 5 лет и начинается со дня передачи объекта долевого строительства по передаточному акту.

Данная гарантия распространяется на:

- Недостатки фасадов: нарушение целостности, трещины, разрушение
- Недостатки монтажа пластиковых конструкций и отливов
- Повреждение мест общего пользования (МОП), вызванные недостатками конструктивных элементов здания;
- Недостатки кровли: наличие неисправности водоприемных воронок при внутреннем отводе воды, изоляции у мест примыкания к выступающим конструкциям или инженерному оборудованию и закрепления защитных металлических фартуков и свесов, наличие растрескивания, появление пузырей-вздутий, трещин, пузырей по всей поверхности, сплошных пустот.

2.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

В состав технологического и инженерного оборудования, на которое распространяется гарантийный срок, входят:

- индивидуальный распределительный электрический щит
- счетчики холодного, горячего водоснабжения
- счетчик отопления
- счетчик электрической энергии
- внутренняя система электроснабжения
- стояки канализации
- радиаторы отопления
- централизованные датчики пожарной сигнализации
- автономные датчики пожарной сигнализации



Гарантийный случай:

В случае, если вы обнаружили строительный недостаток, то вы действуете следующим образом:

1-й шаг

Оформляете заявление, где описываете суть выявленного недостатка.

Способы обращения:

- 1** Обращаетесь в режиме онлайн в отдел заботы застройщика (см. раздел "Контакты" на сайте www.meridian72.ru). Устную консультацию по оформлению обращения вы можете также получить у инженера по гарантийному обслуживанию, тел. 8-982-986-87-16.
- 2** Обращаетесь лично в офис Управляющей компании.
- 3** Обращаетесь лично в офис застройщика.

2-й шаг

В течение 3-х дней ожидаете звонка инженера по гарантийному обслуживанию. Он определяет время для проведения осмотра квартиры комиссией. По результатам работы комиссии составляется акт осмотра. Если комиссия приходит к выводу, что недостаток - это следствие некачественно выполненных работ, а не дефект, который образовался по каким-либо другим причинам, то устанавливается срок устранения строительного недостатка силами застройщика, который фиксируется в акте осмотра.

3-й шаг

Вы обеспечиваете доступ в квартиру в период проведения работ по устранению строительного недостатка.

4-й шаг

После завершения работ, вы осуществляете приемку работ, и при качественно выполненных работах ставите в передаточном акте или заявлении отметку об отсутствии претензий, фиксируете дату, фамилию, инициалы и подпись.

***Застройщик не несет ответственность за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа дома или нарушения собственником обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры либо вследствие ненадлежащего ее ремонта.**



ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Общее имущество в вашем доме принадлежит всем собственникам квартир: все владеют им наравне с соседями. Поэтому прежде чем проводить работы по переустройству мест общего пользования в доме (установке дополнительных дверей, установке перегородок, проведением работ, связанных с отделением нескольких квартир от лестничных пролетов и других помещений дома) необходимо получить разрешение компетентных органов. Но в любом случае данный процесс всегда начинается с получения согласия собственников на общем собрании всех жильцов. Это согласие должно быть зафиксировано документально.

Если вы заметили, что сломан дверной доводчик, то сообщите об этом в управляющую компанию.

Важно! Не впускайте незнакомых людей в подъезд! Не подвергайте себя и своих соседей опасности краж и грабежей.

Уважаемые собственники, соблюдайте чистоту в ваших подъездах! Берегите имущество в вашем доме – оно принадлежит вам!



Требования к внешнему виду фасада дома

Наверняка, вам небезразлично, как выглядит ваш дом. Приятно, когда его фасад красив и эстетичен. Ваш застройщик продумал и воплотил в жизнь современное архитектурное решение по фасаду, поэтому требуем с уважением относиться к этой работе.

Помните, что размещение кондиционера, остекление балконов, изменение экранов балконов, пристрой к балконам и прочие работы, которые проводятся непосредственно на внешних стенах дома классифицируются как изменение фасада дома и в зависимости от вида проводимых работ требуют получения соответствующих разрешений:

1. Установка кондиционеров

Застройщиком предусмотрены места для размещения кондиционеров на стене дома в специальных корзинах.

Внимание!

Если после несогласованных действий по установке кондиционера, переустройству остекления балкона или экрана балкона и прочих действий, влекущих за собой изменение фасада дома, будет зафиксировано повреждение внешней стены дома или инженерного оборудования, то собственник понесет гражданскую ответственность с требованием привести все в первоначальный вид и исправить повреждения за свой счет. Данное повреждение не будет являться гарантийным случаем.



С ЗАБОТОЙ О СОСЕДЯХ



Соблюдайте тишину

Согласно Закона Тюменской области от 29.03.2022 №3 "Об обеспечении тишины и покоя граждан в Тюменской области" необходимо соблюдать тишину в жилых помещениях и помещениях общего пользования многоквартирных домов, в жилых зонах, в том числе и на прилегающей территории многоквартирных домов:

- будние дни: 22:00 - 8:00

- выходные и нерабочие праздничные дни: 22:00 - 9:00

- ежедневно 13:00 - 15:00

Нарушение тишины влечет за собой ответственность в соответствии с Кодексом Тюменской области об административной ответственности.



Не курите в общественных местах

С 1 июня 2013 года в России вступил в силу "антитабачный" закон, запрещающий курение в общественных местах (ФЗ от 23.02.2013 года №15-ФЗ "Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма, последствий потребления табака или потребления никотинсодержащей продукции". В соответствии со ст. 12 данного закона запрещается курение табака, потребление никотинсодержащей продукции или использование кальянов в лифтах и помещениях общего пользования многоквартирных домов, а также на детских площадках.



Не разводите открытый огонь на вашем балконе

С 1 октября 2019 года запрещается использовать открытый огонь на балконах и лоджиях квартир (Постановление Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 "Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации").



Ставьте машины на парковке

Просим вас не загромождать проезды возле домов – ставьте автомобили на парковку. В проекте предусмотрена просторная территория для парковочных мест. Машины, припаркованные возле домов, могут помешать проезду транспорта экстренных служб. Также запрещается использовать внутридомовой проезд к подъездам для парковки автомобилей (он используется строго для проезда транспорта экстренных служб).



Требования пожарной безопасности

В целях недопущения пожаров Вам необходимо выполнять следующие требования пожарной безопасности:

- Ремонт электропроводки в квартире поручайте только квалифицированным специалистам.
- Под электронагревательные приборы (электроплитки, утюги, чайники и т.п.) установите негорючие и нетеплопроводящие подставки (керамическая плитка и т.п.).



Требования пожарной безопасности

В целях недопущения пожаров Вам необходимо выполнять следующие требования пожарной безопасности:

- Не устанавливайте в коридорах, тамбурах, холлах, на лестничных клетках мебель и прочее оборудование, мешающее эвакуации.
- При обнаружении неисправности в электрощитах, розетках, выключателях, светильниках немедленно их обесточьте и вызовите специалиста для устранения неисправности.
- Не устанавливайте дополнительные двери, препятствующие эвакуации людей из соседних и расположенных выше квартир.
- Не храните на балконах горючие материалы и вещи, так как брошенные с верхних этажей непогашенная сигарета или спичка могут привести к их возгоранию.
- Не разрешайте детям играть со спичками и зажигалками.
Храните спички и зажигалки в местах, недоступных для детей.



ПЕРЕПЛАНИРОВКА В КВАРТИРЕ: КАК УЗАКОНИТЬ?

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений.

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

1 **Согласование перепланировки или переустройства в квартире до их осуществления: порядок действий**

Переустройство и перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (Управой округа, в котором находится перепланируемое помещение) на основании принятого им решения.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо должен обратиться в орган, осуществляющий согласование (Управа округа, в котором находится перепланируемое помещение), по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр и предоставить следующие документы:

- 1.** заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации;
- 2.** правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);
- 3.** подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения, подготовленный проектной организацией;
- 4.** технический паспорт;
- 5.** согласие (оригинал) в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);
- 6.** согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если при переводе затрагивается общее имущество собственников многоквартирного дома, в том числе земельный участок;
- 7.** согласие всех собственников комнат в коммунальной квартире, в случае если при проведении работ в коммунальной квартире произойдет изменение размера общего имущества.

2 Согласование самовольной перепланировки/переустройства после ее осуществления: порядок действий

В том случае если перепланировка и (или) переустройство произведено без согласования с органом местного самоуправления и при отсутствии оснований, указанных выше, или с нарушением проекта перепланировки и (или) переустройства, то данная перепланировка и (или) переустройство является самовольной*.

Если перепланировка и (или) переустройство не нарушают права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью, то жилое помещение может быть сохранено в таком состоянии на основании решения суда.

Итак, если вы уже сделали перепланировку без необходимых на то разрешений (см. п.1) в своей квартире, то вам необходимо:

Шаг 1.

Подайте исковое заявление в суд.

Вы подаете исковое заявление о сохранении объекта в перепланированном или переустроенном состоянии.

Приложения к исковому заявлению

1. Справка о технико-экономических показателях;
2. План квартиры до перепланировки;
3. Эxpликaция квартиры до перепланировки;
4. Технический план квартиры после перепланировки (переустройства), изготавливается кадастровым инженером любой коммерческой структуры/компании, которая предоставляет соответствующие услуги.
5. Техническое заключение, (готовится специалистами проектной организации);
6. Квитанция об уплате госпошлины за рассмотрение иска;
7. Копии правоустанавливающих документов;

8. Экспертное заключение экспертной организации (Центр гигиены и эпидемиологии в Тюменской области) о том, что самовольно проведенные перепланировка и переустройство удовлетворяют требованиям СанПиН 2.1.2.1001-00, Федерального закона № 52-ФЗ «О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 года, СНиП 31-01-2003 в отношении прочности, устойчивости, находятся в удовлетворительном состоянии, пригодны для дальнейшей эксплуатации, не нарушаются права и законные интересы граждан, не создается угроза их жизни или здоровью.

Шаг 2.

Ожидайте решения суда.

После вынесения решения суда дождитесь вступления его в законную силу. Решение суда вступает в законную силу по истечении срока на апелляционное обжалование. Срок для подачи апелляционной жалобы составляет месяц со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Шаг 3.

Получите решение суда.

После получения решения суда с отметкой о вступлении в законную силу, необходимо вновь обратиться к кадастровому инженеру. Он прикрепит это решение к техническому плану, запишет весь комплект документов на электронный носитель.

Шаг 4.

С комплектом документов на электронном носителе вы обращаетесь в МФЦ с заявлением о внесении изменений в сведения в ЕГРН.

*В том случае если жилое помещение, было самовольно переустроено и (или) перепланировано, то собственник такого помещения обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование. Если соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние, то суд по иску уполномоченного органа принимает решение:

- в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.

Также законодательством предусмотрен штраф за самовольную перепланировку от 2000 до 2500 рублей.





КАК ОФОРМИТЬ КВАРТИРУ В НОВОСТРОЙКЕ В СОБСТВЕННОСТЬ?

После подписания передаточного акта вам необходимо оформить квартиру в собственность. Есть несколько способов государственной регистрации:

Способ № 1.

Личное обращение в МФЦ.

Вы можете лично обратиться в Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ). С собой вам необходимо иметь:

- 1) Договор участия в долевом строительстве (1 экз.) или договор об уступке права требования (1 экз.) – в случае, если происходила уступка;
- 2) Передаточный акт (оригиналы, 2 экз.);
- 3) Паспорт;
- 4) Квитанцию об оплате государственной пошлины в размере 2000 рублей, либо оплатить ее непосредственно в МФЦ.

Согласно сроков, указанных в описи, которую вам выдадут при подаче документов, Росреестр проведет государственную регистрацию права собственности на квартиру. Документом, подтверждающим государственную регистрацию, будет являться выписка из ЕГРН.

Способ № 2.

Дистанционная регистрация в электронном виде через портал Росреестра.

Осуществить государственную регистрацию прав через интернет можно с помощью электронного сервиса «Подать заявление на государственную регистрацию прав» на сайте Росреестра. Ресурс предоставляет возможность подачи заявления и необходимых документов для регистрации перехода или прекращения права на

объект недвижимости, ограничения и обременения прав для объектов, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Этапы подачи заявления на государственную регистрацию прав в электронном виде следующие:

Для подачи документов и формирования заявления о государственной регистрации прав необходимо пошагово заполнить поля электронного сервиса на сайте Росреестра:

- указать цель обращения;
- заполнить данные об объекте недвижимости;
- заполнить данные о правообладателе;
- указать сведения о заявителе;
- загрузить документы;
- подписать заявление усиленной квалифицированной электронной подписью (ЭП). ЭП можно приобрести в специализированном удостоверяющем центре. Список сертифицированных удостоверяющих центров также размещен на сайте Росреестра.

Документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются:

- в форме электронных документов, подписанных ЭП лиц, которые вправе подписывать соответствующие документы на бумажном носителе (например, договор купли-продажи должен быть подписан ЭП сторон такого договора);
- в форме электронных образов документов, подписанных ЭП лиц, которые вправе заверять копии соответствующих документов на бумажном носителе (если закон допускает представление документов на бумажном носителе в копии без представления в подлиннике) (например, копия решения суда должна быть подписана ЭП лица, уполномоченного на заверение копий судебных актов).

После заполнения всех полей сервиса, загрузки документов и подписания заявления ЭП, а также заверения сформированного комплекта документов, необходимых для государственной регистрации прав ЭП, заявителю на адрес электронной почты, указанный в заявлении, направляется информация с указанием размера государственной пошлины, кода платежа для уплаты государственной пошлины и даты, до которой необходимо уплатить государственную пошлину.

Начисление и оплата государственной пошлины за государственную регистрацию прав в случае подачи заявления в электронном виде осуществляется исключительно после представления документов на государственную регистрацию прав с обязательным указанием кода платежа. Днем приема заявления о государственной регистрации прав и иных необходимых для государственной регистрации прав документов является день получения Росреестром сведений об уплате государственной пошлины. После получения Росреестром подтверждения об уплате государственной пошлины в нужном размере заявитель получает на адрес электронной почты, указанный в заявлении, информацию о приеме документов на государственную регистрацию прав. Если информация об уплате государственной пошлины не поступила, заявитель получает на адрес электронной почты, указанный в заявлении, уведомление о непринятии заявления о государственной регистрации и иных необходимых документов к рассмотрению.

После принятия Росреестром решения о государственной регистрации заявителю на адрес электронной почты направляется электронный документ, подтверждающий проведенную государственную регистрацию. В случае принятия Росреестром решения о приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации соответствующее уведомление направляется заявителю на адрес электронной почты. В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация прав проводится в срок не более 7 дней.

1 ПЕРВАЯ ЛИНИЯ

Ж И Л О Й К В А Р Т А Л



РАЗМЕЩЕНИЕ КОНДИЦИОНЕРОВ НА ФАСАДЕ ДОМА: КАК ЭТО СДЕЛАТЬ ЗАКОННО И ЭСТЕТИЧНО?

Кондиционер в современной квартире – вещь привычная и необходимая. Однако, размещение кондиционера на фасаде дома может быть незаконным, что влечет за собой ответственность собственника квартиры. Как разместить кондиционер по закону и сохранить эстетичный вид вашего дома?

Фасад вашего дома: каким он должен быть?

То, как должен выглядеть фасад жилого дома, определяется проектной документацией, а также паспортом фасада, который застройщик согласовывает с органами местного самоуправления.

Если вам необходимо разместить кондиционер:

Кондиционер – вещь полезная и устанавливать его разрешено лишь в строго установленные застройщиком корзины, расположенные на фасаде здания.



ЭСТЕТИКА ФАСАДА: ЧТО РЕКОМЕНДУЕТ ЗАСТРОЙЩИК

Обратите внимание на внешний вид кондиционера. Стоит исходить из здравого смысла и рекомендаций застройщика и выбирать кондиционер, соответствующий стилистике и цвету фасада. Это ваш дом, и, согласитесь, вам хочется, чтобы он выглядел приятно и эстетично!

* Согласно п.3.5.1, 3.5.8 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.

** Согласно п. 1 статьи 246, п. 1 статьи 247 ГК РФ владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

*** Согласно Правил благоустройства территории города Тюмени, утвержденных Решением Тюменской городской Думы от 26.06.2008 N 81 (ред. от 30.03.2017).



Установка кондиционеров в вашем доме

Согласно технической документации застройщиком предусмотрены места для размещения кондиционеров на стене дома ЖК «Первая Линия. Пляж». Схема размещения:



Как получить свою законную сумму налога на доходы физических лиц (НДФЛ) после покупки недвижимости? Для вас — понятная инструкция. Бери и делай!

Итак, вы стали счастливым собственником недвижимости и у вас есть официальный доход? Тогда вы сможете получить право на имущественный налоговый вычет и получить сумму удержанного с вас налога на доходы физических лиц (НДФЛ). Каков ее размер?

- Имущественный налоговый вычет при покупке недвижимости составляет не более 2 млн. руб., то есть собственник может вернуть НДФЛ в сумме 260 тыс. руб. ($2 \text{ млн. руб.} \times 13\% = 260 \text{ тыс. руб.}$)
- Имущественным вычетом является не только стоимость недвижимости (в пределах вышеуказанных 2 млн. руб.), но и сумма процентов, уплаченных по ипотечному кредиту – в пределах 3 млн. руб. То есть при ипотеке сумма НДФЛ к возврату – 390 тыс. руб. ($3 \text{ млн. руб.} \times 13\% = 390 \text{ тыс. руб.}$). Таким образом, если вы купили квартиру в ипотеку, то максимально сможете вернуть НДФЛ в размере 650 тыс. руб. (260 тыс. руб. со стоимости квартиры и 390 тыс. руб. с суммы переплаты по ипотеке).
- Правом на имущественный вычет при покупке недвижимости можно воспользоваться один раз в жизни.
- Как правило, полностью налоговый вычет “выбирается” налогоплательщиком в течении нескольких лет после покупки недвижимости. Это зависит от размера официальной заработной платы и отчислений работодателем НДФЛ.

Шаг 1.

Подготовьте документы для подачи их в налоговую инспекцию (ИФНС).

Перечень необходимых документов:

- Декларация по форме 3-НДФЛ.
- Заявление на получение имущественного налогового вычета.
- Заявление на перечисление денег — с указанием ваших банковских реквизитов.
- Справка 2-НДФЛ с места работы за год, за который заявлен имущественный вычет (обратитесь за ней в бухгалтерию вашего предприятия)
- Договор участия в долевом строительстве (копия, он у вас “на руках”, с отметкой о регистрации в Управлении Росреестра)
- Выписка из ЕГРН или свидетельство на право собственности (“свежую” выписку вы всегда можете заказать в Управлении Росреестра или МФЦ. Свидетельство о праве собственности (выдавалось на объекты, приобретенные до 15.06.2016 г.) есть у вас “на руках”).
- Банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя (вашего счета) на счет застройщика или другие платежные документы (копии кассовых чеков, платежных поручений). Внимание! Это самые важные документы! Без них возврат НДФЛ невозможен!
- Свидетельство о рождении ребенка — при приобретении жилья родителями в собственность своих детей младше 18 лет (копия).
- Копия всех страниц паспорта.

Шаг 2.

Подайте документы в ИФНС.

Способы подачи документов:

1. Лично в ИФНС по месту вашей регистрации (в Тюмени ИФНС расположена по ул. Товарное шоссе, 15)
2. Отправить по почте. Лучше это сделать заказным письмом с уведомлением о вручении.
3. Все большую популярность набирает предоставление документов через портал. Здесь необходимо зарегистрироваться, заполнить заявление, прикрепить сканы документов. Этот способ удобен тем, что в вашем личном кабинете на сайте вы будете видеть статус ваших документов — находятся ли они еще на проверке, есть ли необходимость что-то предоставить еще или можно уже ожидать оплату.

Шаг 3.

Ждите, когда ваши документы пройдут камеральную проверку.

Срок проведения камеральной проверки — 3 месяца. Обязательно оставьте ваш телефон (в декларации), специалист ИФНС свяжется с вами, если будут необходимы дополнительные сведения. Если вы подали документы через портал госуслуг, то, как уже было сказано выше, вы увидите статус своей ситуации в личном кабинете.

Вы также всегда можете сами позвонить в налоговую инспекцию и уточнить как проходит проверка, в каком статусе ваше заявление.

Шаг 4.

Получите сумму НДФЛ на свой счет в банке.

Если ваши документы благополучно прошли проверку, то перечисление суммы налога на ваш счет в банке проводится в течение одного месяца.

Итак, это основные шаги для того, чтобы вернуть себе свой законный НДФЛ.

Удачи вам в этом полезном деле!

Важный момент!

Независимо от того, сколько вы вернули основного долга, при ипотечном кредитовании вы сразу имеете право на вычет в пределах 2 млн. руб. со стоимости квартиры плюс с сумм фактически уплаченных процентов за те годы, за которые вы будете подавать декларации.

То есть, например, вы купили в начале 2017 года квартиру в ипотеку за 2500 тыс. рублей и уже заплатили в 2017 году сумму процентов по кредиту в размере 60 тыс. рублей. Тогда за 2017 год вы имеете право на вычет в размере 2060 тыс. руб. («предельные» 2 млн. руб. + 60 тыс. руб. сумма процентов). Затем, вы каждый год можете подавать заявление на вычет с сумм уплаченных процентов по ипотеке, пока сумма уплаченных процентов не достигнет 3 млн. руб.

Итак, это основные шаги для того, чтобы вернуть себе свой законный НДФЛ. Удачи вам в этом полезном деле!



Нормы закона

Ваша Управляющая компания действует на основании следующих законодательных актов:

Жилищный кодекс РФ (закон № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 года)

Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491

«Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»

Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354

«О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

Закон Тюменской области «О регулировании жилищных отношений в Тюменской области» № 197 от 5 июля 2000 года



1 ПЕРВАЯ ЛИНИЯ

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

Тюмень 2022 г.

