

Уважаемый арендатор!

В связи с подписанием Договора аренды и принятием помещения, акцентируем Ваше внимание на самые распространённые ошибки и вопросы, возникающие в процессе эксплуатации:

Я могу сразу приступать к ремонту (актуально для помещений без отделки)? — Да, если будет осуществляться ремонт, согласованный с арендодателем и указанный в приложении № 2 Договора аренды. Если потребуется выполнение других работ, то Вам необходимо направить официальный запрос на электронную почту: Pavel.Lenkov@glavstroy.ru. Затем, после получения официального ответа или визы с согласованием на Вашем заявлении, можно осуществлять работы.

Что делать, если я хочу сделать перепланировку? — Демонтаж/монтаж любой конструкции из любого материала является перепланировкой, поэтому её в обязательном порядке требуется согласовывать с собственником/арендодателем по электронной почте: Pavel.Lenkov@glavstroy.ru; для этого направьте заявление с проектом будущих работ. Обращаем внимание, что по закону любая перепланировка также подлежит согласованию с районной МВК, которая принимает проекты, выполненные компанией, имеющей допуск СРО, а самовольное переустройство и/или перепланировка может повлечь за собой административную ответственность в виде штрафа.

Можно заменить окно или дверь в помещении? — Окна и двери, хоть и относятся к помещению, являются частью фасада жилого дома, поэтому при желании/необходимости произвести замену Вам нужно направить на электронную почту: Pavel.Lenkov@glavstroy.ru заявление, к которому Вы прикрепите макет будущей двери/окна с размерами. Необходимо помнить, что цвет нового элемента и его конфигурация должны полностью соответствовать проектным. К внутренним дверям помещения это не относится.

Можно перенести электрический щит? — Нет, это невозможно.

Можно перенести вывод воды и канализации в помещении в другое место? — В большинстве помещений такая возможность есть, для уточнения необходимо направить запрос на электронную почту: com@glavstroy.ru с указанием на плане предполагаемых мест размещения новых вводов.

Размещение рекламной и информационной вывески/конструкции. — В соответствии с законодательством РФ арендатор, осуществляющий торговую деятельность, обязан размещать перед входом в помещение следующую информацию: фирменное наименование своей организации, юридическое лицо, режим работы, адрес магазина. Для согласования необходимо направить официальный запрос на электронную почту: Pavel.Lenkov@glavstroy.ru и прикрепить макет будущей информационной или рекламной конструкции. Затем, после получения официального ответа или визы с согласованием на Ваше заявление, данные работы можно осуществить. Следует помнить, что информационные и рекламные вывески необходимо согласовать с Комитетом по печати взаимодействию со средствами массовой информации Санкт-Петербурга.

Подключение к инженерным системам и определение зон эксплуатационной ответственности

Электроснабжение: подключение электрических приборов разрешается только к линии электроснабжения запитанного от индивидуального прибора учета помещения. Зона эксплуатационной ответственности арендатора начинается от вводного отключающего устройства, установленного в распределительном щите помещения.

Система водоснабжения (холодное и горячее водоснабжение): зона ответственности арендатора начинается от отсекающих кранов на вводе водоснабжения в помещение. Подключение санфаянса, раковин, смесителей и других устройств осуществляется к системе подачи воды, относящейся к арендуемому помещению, и только после подключения прибора учета к фановой трубе Вашего помещения.

Система канализации: зона ответственности арендатора начинается от тройника на вводе системы в помещение.

Система отопления: зона ответственности арендатора начинается от отсекающих кранов на вводном коллекторе системы отопления помещения. При необходимости переноса или замены радиаторов отопления необходимо предварительно направить запрос на электронную почту: com@glavstroy.ru.

Конструктивные элементы (окна, двери и т.д.): После подписания Акта приёмки помещения обслуживание и ремонт конструктивных элементов помещения находится в зоне ответственности арендатора.

Важно! Подключение к общедомовым инженерным системам запрещается! В случае устройства арендатором дополнительных вводов в помещение, участок трубопровода, смонтированный арендатором, находится на балансе арендатора до места подключения к инженерным системам МКД.

Изменение/перенос пожарной сигнализации. — Система автоматической противопожарной защиты (АППЗ) — это одна из важнейших инженерных систем помещения и жилого дома: при возникновении задымления или пожара информация о месте происшествия незамедлительно поступает в круглосуточный диспетчерский пункт управляющей компании. Запрещается без согласования производить вмешательства в систему АППЗ. Помните: система АППЗ проектируется под конкретную планировку помещения, это нужно учитывать при проведении ремонта и перепланировки помещения. Также вблизи датчиков системы АППЗ запрещено размещать воздухопроводы и осветительные приборы, закрывать их натяжным или подвесным потолком, запрещается окрашивать любые элементы системы АППЗ, а также переносить их без согласования.

Где я могу разместить внешний блок кондиционера? — Для согласования монтажа наружного блока кондиционера арендатору необходимо направить на электронную почту: Pavel.Lenkov@glavstroy.ru официальный запрос, к которому нужно прикрепить характеристики предлагаемого к монтажу оборудования для определения места установки наружных блоков. После обсуждения данного запроса с управляющей компанией Вам предоставят ответ.

Я могу перед входом разместить свою продукцию/товар/информационный стенд? — Нет, размещение вещей на придомовой территории запрещено, даже на временной основе.

Куда выносить строительный мусор? — Вывоз строительного мусора арендатор осуществляет самостоятельно, специальных контейнеров на территории жилого комплекса для этого не предусмотрено.

Зачем мне заключать договор с «Невским экологическим оператором»? — В соответствии с № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления», а также с правилами обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2016 № 1156, собственник, производящий твердые коммунальные отходы, обязан заключить прямой договор на вывоз и утилизацию мусора. На территории Санкт-Петербурга монопольно этим занимается АО «Невский экологический оператор». Арендодатель, в соответствии с законодательством РФ, данный договор не заключает, т.к. не является собственником, производящим твердые коммунальные отходы, и не осуществляет в помещении какую-либо деятельность. Обязанность по заключению договора с «Невским экологическим оператором» возлагается на всех арендаторов без исключения.

Информация об операторе, процессе заключения договора, тарифах находится на сайте: <https://spb-neo.ru/>.

Закончен ремонт, надо ли кого-то оповестить? — Да, в обязательном порядке в течение 2 рабочих дней необходимо отправить информацию арендодателю: Pavel.Lenkov@glavstroy.ru. Арендодатель совместно с инженерной службой произведет осмотр выполненного ремонта, соблюдения пожарной безопасности, корректности при подключении оборудования к инженерным сетям.

Почему в помещении нет огнетушителя и плана эвакуации? — Арендатору самостоятельно необходимо выполнить требования законодательства РФ по приобретению огнетушителя и размещению плана эвакуации. План эвакуации заказывается в специализированной организации, а огнетушитель типа ОП-4 можно приобрести абсолютно свободно.

Куда передавать показания приборов учета? — Ежемесячно сотрудники УК «Эксплуатация ГС-СПб» производят снятие показаний приборов учета, осуществляется это в период с 25-го по 3-е число.

Если по каким-то причинам в данный период времени доступ в помещение арендатор не может обеспечить, расход рассчитают на основании среднего за предыдущие периоды. Также вы можете отправить показания на электронную почту: com@glavstroy.ru

Кому сообщать о возникновении поломки или аварии? — Необходимо позвонить в УК по телефону: 677-78-03. Рекомендуем для отслеживания статуса заявки запросить и записать её номер.

Случайно была сорвана пломба с прибора учета. Прибор учета перестал работать. — Необходимо немедленно связаться с управляющей компанией по телефону: 677-78-03, оставив заявку, либо направить запрос на электронную почту: com@glavstroy.ru. Самовольная замена прибора учета запрещается.

Где мне получать документы по переменной части арендной платы? — Если Вы работаете в системе ЭДО, необходимо сообщить об этом арендодателю: Pavel.Lenkov@glavstroy.ru, после проведения сопряжения, бухгалтерские и подтверждающие документы будут Вам направляться по системе ЭДО.

При отсутствии у Вас системы ЭДО документы на бумажном носителе необходимо ежемесячно забирать по адресу:

- ул. Николая Рубцова, 5, отдел продаж «Главстрой» (для арендаторов ЖК «Северная долина»);
- ул. Юнтоловский просп., 45, корп. 2, отдел продаж «Главстрой» (для арендаторов ЖК «Юнтолово»).

Обращаем Ваше внимание, т.к. переменная часть состоит из нескольких услуг (отопление, вода, электроэнергия), счета приходят с опозданием.

Пример: в диапазоне 15–20 марта подготавливаются документы по отоплению, водоснабжению и водоотведению за февраль и электроснабжению за январь.