

Вопросы к Застройщику – ООО «Экотаун».

№	Наименование и расшифровка вопроса. Ниже ответ Застройщика.	Примечания и комментарии. Сроки.
Вопрос 1	<p>Считает ли Застройщик себя законопослушной организацией?</p> <p>1. Вопрос о добровольном соблюдении Застройщиком требований ФЗ-214 о неустойке – почему в грубейшей форме не соблюдается Закон?</p> <p>2. Почему застройщик принуждает к подписи Акт передачи квартиры, заведомо нарушающий законодательство РФ?</p> <p>3. Кто ответит за бардак и преступную халатность на объекте «повышенной опасности» (т.е. на территории сданных в эксплуатацию домов за нахождение строительной техники)?</p>	<p>Многим Участникам ДДУ актуален этот вопрос к Застройщику.</p>
Ответ 1		
Вопрос 2	<p>Кадастровые паспорта (номера) на квартиры, кладовки и машиноместа.</p> <p>1. Когда они будут получены на указанные помещения первой очереди?</p> <p>2. Когда они будут получены на указанные помещения второй очереди?</p> <p>3. Почему происходит такая сильная просрочка?</p>	<p>Последний ответ в КС от 18 мая 2014 "мы не знаем, у нас информации, нам ни кто не говорит в чем причина задержки".</p> <p>Когда будет поставлен на кадастровый учет дом 4к1 (почтовый адрес 3к1)? Нужны точные сроки!</p>
Ответ 2		
Вопрос 3	<p>Право собственности под многоквартирными домами и таунхаусами (участками у таунов).</p> <p>1. Как и когда будет решаться вопрос с собственностью на землю в ГН.</p>	
Ответ 3		
Вопрос 4	<p>Въезд в ЖК. Дороги на территории сданных в эксплуатацию домов. Въезды-выезды и мосты в ЖК.</p> <p>1. Почему установлен срок до 30 июня 2014 г., если по факту первая очередь домов сдана в феврале 2013 года? Как можно сделать это значительно раньше?</p> <p>2. Сколько въездов-выездов из ЖК будет на самом деле?</p> <p>3. Как будет организовано движение внутри ЖК (одностороннее или двустороннее). Где можно посмотреть этот план?</p> <p>4. Куда ведет новый мост через Клязьму?</p> <p>5. Как будет решаться вопрос с освещением дворов и проезжей части?</p> <p>6. Как будет решаться вопрос с дополнительным освещением тротуаров, детских площадок, набережных, территории между таунхаусами 1-й и 2-й линий, территории между таунхаусами 3-ей линии и лесом, дороги от таунхаусов к детскому саду и т. д.?</p> <p>7. Дороги между домами - когда будет положен асфальт?</p> <p>8. Когда починят открытые люки на территории сданных домов (заложены фанерками)?</p> <p>9. Когда удалят торчащие арматуры на дорогах в УК около сданных домов, о которые у нескольких машин проколоты колеса?</p>	<p>Почему ездит строительная техника по территории первой очереди, которая сдана 15 месяцев назад? Когда будет все окончательно заасфальтировано? Построенный мост упирается в старую, плохого качества проезжую дорогу – эта ситуация сохранится? Следует ли жильцам обратиться в администрацию по вопросу ремонта этой дороги? В пешеходных зонах, сданных в эксплуатацию домов, очень темно.</p> <p>Строительная техника, грязь и пыль опять же на территории сданных домов.</p> <p>Дороги на территории сданных домов не асфальтированы и есть проваливающиеся люки канализации/водостока!</p> <p>Может Застройщик начнет гонять строительную технику через второй выезд (он все таки ближе к стройке)?</p>
Ответ 4		

№	Наименование и расшифровка вопроса. Ниже ответ Застройщика.	Примечания и комментарии. Сроки.
<p>Вопрос 5</p>	<p>Благоустройство, сроки окончания и место их публикации.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Можно ли получать больше информации о ходе строительства и благоустройства — какие работы ведутся в настоящее время, какие запланированы, в какой срок? 2. Если сроки каких-то работ переносятся, то почему нас не информируют об этом заранее. Необходимо указать окончательный срок! 3. Строительный забор вокруг ЖК - когда он будет убран с территории сданных домов? 4. Где организованные согласно санитарно-эпидемиологическим нормам стационарные крытые контейнерные площадки для сбора и последующего вывоза бытовых отходов? 5. Когда появится дорожная разметка? Зебра для пешеходов? 6. Будут ли посажены деревья во дворах домов? 7. Как будет организовано движение по улицам ЖК? 	<p>Укажите точные и окончательные сроки. Опубликуйте информацию.</p> <p>По стационарным контейнерам - пока нигде нет информации и не видно место их организации. Когда будет пригодна для жизни территория вокруг дома 4к1? Дом сдан в эксплуатацию 31 декабря 2013 - 5,5 месяцев назад! Жить сейчас, где находится строительная техника и материал во дворе дома 4к1 опасно для жизни! Территория со всех остальных сторон дома 4к1 огорожена!</p> <p>Двор 4 -х домов в ненадлежащем состоянии (они уже месяц заливают крышу паркинга в то время когда я делаю ремонт и завожу материалы - в подъезд я просто не могу зайти, много строительной техники).</p> <p>Убрать контейнеры для мусора в специальные отведенные места. Сейчас они стоят на тротуаре, в местах перехода дороги. Надоело помойку обходить, будто в свинарнике живёшь.</p> <p>Можно ли устроить на территории Города Набережных одностороннее движение (там где это возможно) с целью ускорения проезда транспорта и уменьшения вероятности ДТП?</p>
<p>Ответ 5</p>		
<p>Вопрос 6</p>	<p>Школа и детский садик.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Евгения Харинова написала: детский сад будет полностью построен и укомплектован до 01.06.2014 года, а школа до 10.07.2014 года. Что это за даты? Кем будет укомплектовано? 2. Администрация о нашей школе и детском садике вообще не слышала - почему? Пойдут ли наши дети в школу 1 сентября в ЖК ГН? 3. Есть информация, что Застройщик нарушил размеры площадок и есть вероятность не принятия их Администрацией – верно ли это? Т.е. будет ли сделана дворовая территория к ним? 4. Где и какие будут дороги к ним? Будут ли заасфальтированы дороги из ЖК в сад и школу? 5. Как будет решаться вопрос с детским лагерем? Останется ли он дальше или есть другие планы? 	<p>Ведется ли диалог с администрацией Химок по поводу наших учебных заведений?</p> <p>Когда достроят и передадут школу и садик и вообще в каком году они начнут работать? Без них не можем переехать в ГН!</p>
<p>Ответ 6</p>		
<p>Вопрос 7</p>	<p>Крыша и её состояние.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Где гарантия того, что крыша уложена с соблюдением проекта? 2. Что будет, если крыша потечет опять, когда у нас уже будет ремонт и мебель? 3. За чей счет нам будут покрывать убытки? 	<p>На данный момент нашу крышу 8к1 (20к1) и 8к2 (20к2) переделывают в третий раз, когда мы начали ремонт. При вскрытии выяснилось, что она опять уложена со всеми возможными нарушениями. Она не потечет опять? В 3-й раз ее уложили как надо?</p>
<p>Ответ 7</p>		

№	Наименование и расшифровка вопроса. Ниже ответ Застройщика.	Примечания и комментарии. Сроки.
Вопрос 8	Шум от лифта на последнем этаже. 1. Почему неправильно собраны лифты? 2. Кто за это ответственен?	Шум на последнем этаже - он просто зашкаливает! Вой как от турбины самолета.
Ответ 8		
Вопрос 9	Паркинг (подземный, отдельно стоящий, парковочные места у домов). Торговый Центр. 1. Почему столько проблем вызывает сдача в эксплуатацию паркингов? 2. Не желает ли застройщик для наведения порядка с парковкой стимулировать жителей покупать паркинги, предлагая скидки, рассрочку и т.п. 3. Что и где будет находиться и когда будет сдано? 4. Наземный паркинг - на какое количество парковочных мест он рассчитан? Стоимость места? Когда ожидать начала продаж? Каков срок ввода в эксплуатацию наземного паркинга? 5. Будут ли сдаваться машиноместа в аренду и по каким тарифам?	Ситуация с парковкой в ЖК сложная, тем не менее введен в эксплуатацию всего один паркинг, а по ДДУ должно быть введено уже четыре. Наземный паркинг - при покупке его называли обязательным компонентом ЖК.
Ответ 9		
Вопрос 10	Повышенная влажность на первых этажах, кладовых помещениях (подвалах) и в паркингах. 1. Что планирует предпринимать Застройщик и в какие сроки?	Для примера на «-1» этаже дома 25.к.2.подъезд 3 происходит разрушение части стены в колясочной. Кладовки под домом 8к2 стоят влажные, полностью отсутствует вентиляция.
Ответ 10		
Вопрос 11	Коммерческие помещения. 1. Кому они принадлежат (юридически)? 2. Как будет регулироваться целевое назначение коммерческих помещений? 3. Какие магазины на первом этаже домов планируется устраивать? 4. Предоставление документов на коммерческую недвижимость - кому она принадлежит? Какой статус имеет?	В качестве предложения для обсуждения предлагаю прописывать запрет в договоре с арендатором или владельцем коммерческих помещений устанавливать: шумящее, вибрирующее и другое подобное оборудование под жилыми помещениями (опыт решения проблем связанных с холодильной установкой и вентиляцией цветочного магазина в доме 25.к.2).
Ответ 11		
Вопрос 12	Каналы. Их состояние, что за сложности с ними возникли? 1. Кто их будет обслуживать и с какой периодичностью? 2. Увеличится ли оплата коммунальных услуг после ввода их в эксплуатацию?	
Ответ 12		

№	Наименование и расшифровка вопроса. Ниже ответ Застройщика.	Примечания и комментарии. Сроки.
Вопрос 13	Нарушение СНиП-ов при строительстве. 1. Почему уменьшена толщина межквартирных перегородок во второй очереди до 150мм, есть ли заключение, что звукоизоляция соответствует СНиП? 2. Будут ли удаляться высолы кладки (некоторые дома имеют очень неопрятный вид)? 3. Будут ли доделаны сливы и канализация, на дорогах заделают ямы и дыры, прикрытые фанерками? 4. Когда будут сделаны тротуары, там где их нет и переделаны там, где одни ямы (например участок на углу 17к1 перед таунхаусами)? 5. Будут ли отремонтированы подъезды, которые пострадали от воды? 6. Когда уберут провода, опутывающие ЖК между опорами освещения (была информация - это временно)? 7. Почему краска на решетках балконов практически у всех облупилась? 8. Почему ярко-желтые газовые трубы (призваны напоминать нам о постоянно грозящей нам опасности) на местах сварки труб в такой же желтый не покрашены? 9. Когда сделают пандусы и лифт в доме 4к1? Относится ко всем сданным домам! 10. Когда будет убран мусор и свалка между домом 17 к 2, 17 к 1 и лесом? 11. Будет ли сделана теплоизоляция входных (подъездных) дверей (зимой наледь образуется)?	Состояние подъезда и прилегающей галереи (нет водоотвода и решёток слива, кругом лужи, потолок в очередной раз разрушается протек насквозь до сетки, на которую клали шпаклевку). Когда будет убрано белое пятно с фасада (фасад со стороны клиентского сервиса) дома 17 к2 (25 к2)? Общались на эту тему с сотрудником УГ ещё в декабре 2013 г, сказали все отмоют. В результате фасад дома грязнущий. Кто и как регулярно перекрашивать будет балконы? Если мы сами - ту пусть хоть краской обеспечат, а то у нас сосед напротив уже в ярко зеленый перекрасил - ему, конечно, кажется, что он в цвет попал, ну или может хотел выделиться...
Ответ 13		
Вопрос 14	Крышные газовые котельные. Их юридический статус. 1. Чем отделены основания крышных котельных от перекрытий 2-ого уровня 2-х уровневых квартир? 2. Для чего или почему на 2-м уровне некоторых 2-х уровневых квартир аппендиксы плит перекрытия? 3. Какой организацией будут обслуживаться котельные? 4. Кому принадлежат в связи с нахождением на перекрытиях, принадлежащих общему имуществу многоквартирного дома?	Необходим доступ жильцов к документам, подтверждающим безопасность работы газовых котельных на основе регулярных проверок контролирующими органами.
Ответ 14		

№	Наименование и расшифровка вопроса. Ниже ответ Застройщика.	Примечания и комментарии. Сроки.
Вопрос 15	<p>Огороженная территория ЖК, охрана ЖК, комплексная безопасность ЖК.</p> <p>1. Какие шаги принимает Застройщик по организации законной установки шлагбаумов на въезде-выезде из ЖК? Согласована ли установка шлагбаума согласно законам РФ? Справиться ли один сотовый телефон КПП на столько жителей?</p> <p>2. Будет ли огорожена территория после окончания строительства? Будут ли калитки в таком заборе?</p> <p>3. Где и как будет устанавливаться забор на 3-ей линии таунхаусов, которые примыкают к лесу?</p> <p>4. Как будет организована охрана территории?</p> <p>5. Кто наблюдает за установленными камерами в подъездах?</p> <p>6. Какие у застройщика есть проекты/разработки для обеспечения безопасности незащищенных балконов на первых этажах (решетки и иное оборудование)?</p> <p>7. Как будет обеспечиваться защита и охрана водозаборного узла ЖК?</p> <p>8. Каким образом будет обеспечиваться система массового оповещения при чрезвычайных ситуациях в ЖК?</p> <p>9. Почему не установлены датчики дыма и газа в подъездах и в котельных (Мортон и даже ПИК ставят)?</p> <p>10. Можно ли запретить продажу пива на территории ГН во время строительства (рабочие сорят во дворах и распивают спиртные напитки)?</p>	<p>Опишите алгоритм охраны периметра территории для согласования со всеми собственниками ЖК.</p> <p>Сейчас размер участков таунхаусов совершенно разный. Останется ли все так же или размеры участков будут уравниваться?</p> <p>ЖК по численности большой, точка водозабора - территория, требующая повышенной безопасности, тем более, по территории ГН проходят два водовода в Зеленоград!</p>
Ответ 15		
Вопрос 16	<p>Общественные дороги квартала. Инфраструктура квартала. Почта и Полиция в ЖК.</p> <p>Велся ли диалог Застройщика и/или УК с Администрацией г.о. Химки по вопросам:</p> <p>1. Нормализации освещения на шоссе Клязьма-Старбеево и на дороге от шоссе к школе и детскому саду, а также в организации пешеходных дорожек к школе и детскому саду и к Вашутинскому шоссе (эти маршруты активно используются жителями)?</p> <p>2. Организации движения общественного транспорта с меньшим интервалом, увеличением направлений и до 00:00 (хотя бы, т. к. рабочий график у всех разный - после 23:00 к нам доехать очень проблематично)? Организация двух остановок (с навесами для дождя)?</p>	
Ответ 16		
Вопрос 17	<p>Останется ли домик офиса продаж (сейчас ОКС)?</p> <p>1. Каково его назначение после сдачи всех домов и помещений?</p>	
Ответ 17		
Вопрос 18	<p>Детские площадки, запроектированные и смонтированные Застройщиком:</p> <p>1. Почему не проработана безопасность на детских площадках (в "голых" цепях на качелях ломаются детские пальцы, обычно цепи везде в шланги засовывают, раскачивающие качели могут задеть бегающих детей)?...</p>	<p>Не продумано размещение качелей во дворах 20-х домов. При переходе с одной площадки на другую дети бегут прямо мимо раскачивающихся качелей.</p> <p>Детские площадки однозначно не доведены до ума - там надо продумать дорожки, обезопасить путем заваривания некоторых открытых мест на горках, закрыть цепи на качелях. Это возможно сделать совместно, учитывая пожелания родителей.</p>
Ответ 18		

№	Наименование и расшифровка вопроса. Ниже ответ Застройщика.	Примечания и комментарии. Сроки.
Вопрос 19	Общественно-необходимые муниципальные организации на территории ЖК: 1. Будет ли для такого комплекса с детьми организован травм пункт? 2. Собирается ли Застройщик выделить площадь для медицинских кабинетов детской поликлиники (Мортан так делает)? 3. Будет ли организовано на территории ЖК или рядом место для почтового отделения? 4. Будет ли организовано на территории ЖК или рядом место для отделения полиции?	
Ответ 19		
Вопрос 20	Обещанные общественные зоны отдыха. 1. Где будут находиться обещанная площадка для выгула собак, зона барбекю, пляж, спортивные площадки?	
Ответ 20		
Вопрос 21	«ГН – это город для жизни» - это издевательство Застройщика над будущими жителями? 1. Кто принимает решения по планировке территории и инфраструктуры ЖК? Эта персона существует, или всё делается стихийно? 2. Как исправить непродуманную планировку территории, которая для жизни НЕ предназначена? 3. Как убрать кучу бессмысленных ступенек (вынуждающих все детские коляски и велосипеды возить исключительно по дороге)? 4. Как перепланировать так называемые "газоны" (которые по факту являются резервуарами грязи для подачи на тротуары при каждом дожде)? 5. Как предусмотреть места остановки для автомобилей, чтобы можно было высадить в подъезд (не "подлаз", заметьте) старых и малых или занести груз, не создав при этом пробку на пол-ЖК? 6. Где парковаться машинам скорой помощи, пожарным службам и т.п.? 7. Остекление балконов – можно ли остеклить те балконы, которые сделаны как ниши? 8. Будет ли проведено обещанное Застройщиком кабельное/спутниковое телевидение?	Перепланирование доступа к 1 подъезду 17/1 - считаем необходимым сделать прямой доступ к подъездной двери для разгрузки-погрузки вещей. Тоже самое продумать и для остальных домов – предусмотреть место для разгрузки! Когда Застройщик или УК будут готовы рассматривать пожелания и обращения жителей по поводу перепланировки территории - убрать ненужные тротуары и газоны, на которых ничего не растет и расти не будет (вокруг 17х), тем самым расширить места для парковки? Пусть разрешат остекление балконов. Сейчас, когда у каждого на балконе непонятно что лежит, красоты комплексу не прибавляется. Остекление эстетичнее.
Ответ 21		
Вопрос 22	Отсутствующее в технической документации оборудование в квартирах и на площадках. 1. В двухуровневых квартирах устанавливают ящик с клапанами для удаления воздушных пробок из системы отопления - этого устройства нет в ДДУ в описании комплектации квартир. Т.к. это устройство обслуживает более одного собственника в многоквартирном доме, то какова процедура их переноса из квартир в места общего доступа жителей дома? 2. Какое назначение у коробов, выстроенных на лестничной клетке? 3. Почему на балконе, который относится к двум комнатам одной квартиры, выстроена кирпичная перегородка между входами? Когда ее уберут?	
Ответ 22		

№	Наименование и расшифровка вопроса. Ниже ответ Застройщика.	Примечания и комментарии. Сроки.
Вопрос 23	<p>Вопросы жителей таунхаусов.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Когда будут размещены и огорожены бекъярды на третьей линии? 2. Будет ли общий огораживающий от леса забор или все ограничится штакетником от бекъярдов? 3. Будет ли застройщик заниматься деревьями на границе с лесом? (Одно уже упало на 29-й таун). Похоже, корни деревьев были повреждены строителями при возведении бетонного ограждения между 3-ей линией таунхаусов и лесом). 4. Когда будет сделана лестница между 28 и 29 таунами? 5. Когда будут сделаны остальные лестницы между таунами 3-ей линии? 6. Где будут располагаться контейнеры с бытовым мусором в связи с отсутствием мусоропровода в таунхаусах? 	
Ответ 23		
Вопрос 24	<p>Нарушены условия ДДУ.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Индивидуальные приборы учета тепла указаны в ДДУ, но их нет. Будут ли установлены? 2. Будет ли компенсация, если мы сами их установили? 3. Слаботочка не введена в квартиры, хотя в ДДУ указано: "ввод оптического кабеля без установки оконечного устройства". Как быть с этим? 4. Когда будет доделана декоративная часть у таунов? (например, 28-009 вместо декоративного кирпича дыры!) 5. Будут ли установлены доборные части черепицы? (Возможно, из-за их отсутствия протекают кровли). 6. Когда будут устранены недоделки по ДДУ? (Например, нет перил на крыльце, а прошёл уже год с приёмки). 	<p>В отношении перил есть норматив, еще ранее обозначенный Евгенией на форуме: от 3-х ступенек и более - положены перила. У таунов первой линии на ряде крылец в 3-4 ступеньки перила не установлены, а керамогранитом все крыльцо уже заделано. То же, вероятно, ждет и третью линию. Не все могут "вспорхнуть" на крыльцо или резво по нему сбежать вниз.</p>
Ответ 24		
Вопрос 25	<p>Нарушены технологии строительства таунхаусов.</p> <p>1. Из-за некачественной гидроизоляции и отсутствующих систем водоотведения затопливает подвалы таунхаусов и сами таунхаусы. Какими способами и в какие сроки застройщик будет устранять свой брак?</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Вертикальное планирование между таунами не сделано, вода никуда не уходит. 3. Дренажная система, водоотведение ливневых стоков не сделано (между таунами первой линии вода льется просто на грунт между домами)? 4. Горно-ловчей канавы нет. Когда она будет сделана? Подвалы затоплены, в домах плесень, стены мокрые, влажность запредельная. 5. Проблемы с гидроизоляцией таунов надо решать централизованно - у всех, а не по отдельным заявлениям жителей! Как застройщик планирует реагировать? 6. Отмостка у таунов местами странная: уклон не от домов, а как-то набекрень. Будет ли это корректироваться? 	<p>Затопления и мокрые стены - это самая глобальная проблема жителей таунхаусов на данный момент.</p>
Ответ 25		

№	Наименование и расшифровка вопроса. Ниже ответ Застройщика.	Примечания и комментарии. Сроки.
Вопрос 26	<p>Коммунальные услуги для таунхаусов.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Когда будет горячая вода в третьем линии таунхаусов (где котельная, почему отсутствует до сих пор)? 2. Когда заработает постоянная котельная для таунхаусов? 3. В таунах будет отключение горячей воды летом (отдельная котельная)? 4. Какой будет режим работы котельной? 	<p>Отопление должно запускаться раньше и отключаться позже, чем в МКД! Тауны - это не МКД! Будут стены отсыревать!</p>