

**Управляющая организация
ООО «ПРАЙМ МЕГАПОЛИС»**

**РЕГЛАМЕНТ
ПРОИЗВОДСТВА РЕМОНТНО-
СТРОИТЕЛЬНЫХ И ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ**

на объекте: Небесный бульвар, д.1, корп.1.

ВЫДАЛ:
ООО «ПРАЙМ МЕГАПОЛИС»

Собственник квартиры №

(ФИО)

(подпись)

С Регламентом проведения строительно-ремонтных работ и техническими условиями ознакомлен, соблюдение и выполнение гарантирую

г. Москва
2024

ВВЕДЕНИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Настоящая инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (далее - Инструкция) разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Помещение — принадлежащее на праве собственности недвижимое имущество, имеющее статус жилого (квартира), либо нежилого (не жилое помещение, машино-место, мото-место, кладовки) помещения, расположенного в многоквартирном доме (за исключением общего имущества).

Переустройство помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт **помещения** и включает в себя установку, замену или перенос следующих видов оборудования:

- инженерных сетей и коммуникаций, расположенных в пределах нежилого помещения;
- санитарно-технического оборудования;
- вентиляции;
- электрических сетей и оборудования;
- иных видов коммуникаций и оборудования, конструктива пола и перекрытий, которые являются неотъемлемой частью помещения.

Перепланировка — это изменение конфигурации **помещения**, требующее внесения изменения в технический паспорт, и включает в себя следующие изменения:

- перенос стен или перекрытий;
- снос и перестройка перегородок;
- изменение места расположения входа в помещение или оконных проемов;
- иные аналогичные виды работ;
- объединение комнат.

Собственник — лицо, осуществляющее права владения, пользования, распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

УО — Управляющая организация ООО «ПРАЙМ МЕГАПОЛИС».

Паркинг — одноуровневая подземная автостоянка.

При переустройстве или перепланировке Ваших квартир просим соблюдать установленные нормативно-правовые требования федерального и регионального законодательства, а также данный регламент.

Соблюдение данного регламента позволит Собственнику обеспечить комфортное проживание и избежать рисков требования со стороны третьих лиц, связанных с эксплуатацией Помещения.

Данный регламент разработан на основе статьи 25 – 26 Жилищного кодекса РФ, а порядок и условия работ раскрываются в нормах главы IV ЖК РФ, Постановления Правительства Москвы от 25.10.2011 № 508-ПП, которое не просто дублирует нормы федерального законодательства, но и детально регламентирует каждый этап согласования работ и согласование проекта для выполнения работ – этот закон о перепланировке жилых и нежилых помещений применяется всеми госорганами в Москве. Перепланировка помещения в Москве должна соответствовать требованиям Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановление Правительства Москвы 758-ПП, Постановление № 546-ПП Москвы, Постановление № 521-ПП.

РАЗДЕЛЫ:

I. РЕГЛАМЕНТ ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ И ПОРЯДОК ИХ СОГЛАСОВАНИЯ.....	4
1. ПЕРЕЧЕНЬ НЕОБХОДИМЫХ ДОКУМЕНТОВ ПЕРЕД НАЧАЛОМ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ	4
2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ	5
3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА ЗА ДЕЙСТВИЯ ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ.....	7
4. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА В ПАРКИНГ	8
5. ПОРЯДОК ЗАВОЗА/ВЫВОЗА И ПОДЪЕМА/СПУСКА СТРОИТЕЛЬНЫХ И КРУПНОГАБАРИТНЫХ МАТЕРИАЛОВ	8
6. ПОРЯДОК СБОРА И ВЫВОЗА МУСОРА С ТЕРРИТОРИИ ДОМА	9
II. ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ И (ИЛИ) ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ И РАБОТ С ИНЖЕНЕРНЫМИ КОММУНИКАЦИЯМИ, А ТАКЖЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ И ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ.	10
1. ПРАВИЛА ВЕДЕНИЯ ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫХ И ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ	10
2. ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЮ ПОМЕЩЕНИЙ И ПОРЯДОК ПРИЕМА ИХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ	11
3. ПРАВИЛА ВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО СИСТЕМАМ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ВОДОСНАБЖЕНИЯ И КАНАЛИЗАЦИИ, ПОРЯДОК ПРИЕМА ИХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ	13
4. ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО МОНТАЖУ ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ В ЖИЛЫХ КВАРТИРАХ.....	14
5. ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО СИСТЕМЕ АСКУЭ и АСКУВТ (автономной системы коммерческого учета энергоресурсов).....	14
6. ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО СИСТЕМАМ ДОМОФОННОЙ СВЯЗИ	16
7. ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО СИСТЕМАМ КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ	16
III. КОНТАКТЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ.....	17

I. РЕГЛАМЕНТ ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ И ПОРЯДОК ИХ СОГЛАСОВАНИЯ

1. ПЕРЕЧЕНЬ НЕОБХОДИМЫХ ДОКУМЕНТОВ ПЕРЕД НАЧАЛОМ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

- 1.1. Для выполнения работ советуем привлекать квалифицированных специалистов (организации), для чего рекомендуем Собственникам (правообладателям) помещений, запросить следующий перечень документации:
- Копия строительной лицензии или Свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (от СРО);
 - Копии документов по аттестации персонала подрядной организации, выполняющего специальные работы (газоэлектросварочные и т.п.);
 - Копии протоколов испытания и сертификаты на используемый при ремонте инструмент и оборудование (электросварочные аппараты, тепловые пушки и т.п.) в случае производства соответствующих работ.

В случае отсутствия вышеназванных документов и при возникновении аварийных ситуаций ответственность за нанесённый ущерб третьим лицам несет Собственник.

- 1.2. **Перед началом выполнения работ необходимо предоставить в УО следующий перечень документов (при их наличии):**
- Копия квитанции оплаты за вывоз строительного мусора;
 - Заявление на начало производства ремонтно-отделочных работ, от Собственника, с указанием ответственного за производство работ с правом заказывать пропуски в помещения от имени и по поручению Собственника (в случае, если Собственник планирует поручить управление допуском в свою квартиру третьим лицам на период проведения ремонтных работ);
 - Контактная информация организации, либо лица, ответственного за производство работ;
 - Ксерокопии первого листа паспорта с фотографией доверенного лица для получения пропусков рабочей бригаде;
 - Регламент на производство ремонтно-строительных работ, подписанный Собственником (доверенным лицом);
 - Экземпляр проектной документации при создании новых инженерных сетей или их реконструкции в квартире (электроснабжение, водоснабжение и канализация, отопление, вентиляция).
- 1.3. **В случае перепланировки и(-или) переустройства, необходимо:**
- Разработать проектную документацию;
 - Получить распоряжение Мосжилинспекции «Решение о согласовании переустройства и(или) перепланировки помещения и производства связанных с ним работ» (согласно Жилищному Кодексу РФ и Постановления Правительства Москвы № 508-ПП от 25.10.2011г.)
 - Предоставить согласованные Мосжилинспекцией документы на перепланировку/переустройство в УО.

2. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

- 2.1. Собственнику помещения, при условии соблюдения Раздела 1 настоящего Регламента, необходимо оформить в офисе управляющей компании ООО «ПРАЙМ МЕГАПОЛИС» пропуска на сотрудников, выполняющих ремонтные работы.
- 2.2. До начала ремонтных работ в квартире, Собственнику необходимо обеспечить сохранность полов и стен лифтовых и квартирных холлов. Укрыть для предотвращения механических повреждений полы линолеумом, а стены оргалитом (путем распорок). **Строго запрещено пользоваться любым скотчем для крепления заградительной конструкции к стене.**
- 2.3. Установить для рабочих раковину и унитаз с бачком, подключенных к системе канализации и водоснабжения в соответствии с СНИП.
- 2.4. До начала проведения ремонтно-строительных работ установить в квартирах емкости (80-200 литровые бочки) для отстоя использованных строительных растворов и смесей (остатков). **Твердые остатки из емкостей должны удаляться вместе со строительным мусором в не промакаемых мешках.**
- 2.5. Запрещается сливать остатки строительных смесей, краски и другие жидкие строительные отходы в общедомовую канализацию.
- 2.6. Получить информацию в УО о правилах и условиях транспортировки строительного мусора до бункера.
- 2.7. Весь строительный мусор должен быть упакован в плотные строительные мешки для последующей утилизации.
- 2.8. Настоятельно рекомендуем Собственнику во избежание аварийных ситуаций в дальнейшем, внимательно проверять выполненные скрытые работы до их закрытия другими работами, делать фото фиксацию и АКТ скрытых работ. Это касается:
 - гидроизоляции санузлов, душевых и ванных комнат;
 - звукоизоляции перекрытия в жилых помещениях;
 - разводки электроснабжения силовых групп и освещения;
 - устройство водоснабжения и канализации;
 - разводке труб системы отопления и других работ в зависимости от проектного решения.
- 2.9. Ремонтные работы в жилом доме производятся с 09:00 до 13:00 и с 15:00 до 19:00 часов. В выходные и общегосударственные праздничные дни шумные работы* запрещены.

Ограничения на проведение шумных работ не действуют до заселения первых квартир в доме. Как только в доме появится первый житель, мы предупредим, что ограничения по времени шумных работ начинают действовать.

**Время проведения шумных работ регулируется Законом о тишине г. Москвы № 42 в редакции от 16.12.2016.*

- 2.10. Собственник обязан обеспечить беспрепятственный доступ инженерно-техническому персоналу УО к запорной арматуре, стоякам и прочисткам, а также устроить люки в технических шкафах и коробах размером не менее 40x30 см;
- 2.11. Демонтаж и перенос существующих элементов инженерных систем производится только после письменного согласования с УО.
- 2.12. При устройстве стяжки пола в квартире выполнить шумоизолирующую прокладку с выводом на стены в соответствии с СНИП.
- 2.13. При устройстве стяжки пола в санузлах необходимо выполнить гидроизоляцию с выводом на стены в соответствии с СНИП.
- 2.14. В целях сохранности имущества Собственников квартир рекомендуется установка системы типа «Аквастоп», «Нептун» и т.п. (предотвращение протечек воды путем

- обнаружения их в системе водоснабжения, автоматической блокировки подачи воды, а также звуковой и световой сигнализации протечек).
- 2.15. Работы, связанные с отключением воды, отопления, электричества должны согласовываться с УО.
 - 2.16. Отключение соответствующих систем производится УО (услуга платная) по заявке в личном кабинете или звонком по телефону информационного центра от Собственника помещения или доверенного лица.
 - 2.17. Согласовать с УО время и место проведения сварочных работ, мощность электросварочного оборудования, оформить наряд-допуск на выполнение особо опасных и огневых работ и обеспечить соблюдение правил пожарной безопасности.
 - 2.18. Обеспечить квартиру средствами первичного пожаротушения.
 - 2.19. В целях обеспечения чистоты и порядка в местах общего пользования до начала производства работ в квартире рабочими строительных организаций выкладываются мокрые тряпки перед входом в квартиру и квартирный холл, двери в квартиры в процессе работ держатся СТРОГО в закрытом состоянии.
 - 2.20. По окончании разгрузочно-погрузочных работ следует устранить загрязнение в местах общего пользования. При невозможности сделать это самостоятельно, обратитесь, пожалуйста, в УО, чтобы заказать дополнительную уборку за отдельную плату.
 - 2.21. В случае протечек, образования трещин в стенах и потолке, различных дефектов в смежных и других помещениях жилого дома, выявленных в процессе производства работ в помещении и вызванных их проведением, Собственник обязан возместить причиненный ущерб.
 - 2.22. Собственник обязан обеспечить доступ в помещение должностных лиц УО для проверки хода выполнения ремонтно-строительных и отделочных работ, которые затрагивают Общедомовое имущество.

Запрещается:

- 2.23. Курить в местах общего пользования: лифтовых и квартирных холлах, лестничных маршах и площадках, помещениях 1-го и технических этажей, во внутреннем дворе комплекса.
- 2.24. Сливать строительные растворы, краску и т.д. в канализацию — это приводит к засору трубопроводов.
- 2.25. Загромождать и загрязнять строительными материалами и отходами придомовую территорию, эвакуационные пути и другие места общего пользования.
- 2.26. Перевозить сыпучие стройматериалы (смеси) без дополнительной упаковки в строительные мешки.
- 2.27. Перемещаться рабочим строительных бригад:
 - по подъездным холлам 1-х этажей,
 - на пассажирском лифте,
 - по внутреннему двору дома.
- 2.28. Производить работы с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации.
- 2.29. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и оборудование (включая индивидуальные приборы очистки воды) превышающие выделенную мощность и не имеющие технического паспорта.

Выделенная мощность электроснабжения квартир	
Тип квартиры	Корпус 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
Студии	10кВт
1-комнатные	11 кВт
2-х комнатные	12 кВт
3-х комнатные	14 кВт
5-ти комнатные	18 кВт

- 2.30. Нарушать имеющиеся системы учета поставки коммунальных услуг.
- 2.31. Демонтировать и переносить датчики пожарной сигнализации без согласования с УО.
- 2.32. Самостоятельно осуществлять слив воды из системы отопления.
- 2.33. Устанавливать на фасад здания оборудование и устройства, влияющие на архитектурный облик жилого дома (внешние блоки сплит-систем кондиционирования, спутниковые антенны и т.п.).
- 2.34. Выводить дренаж кондиционеров на улицу самотеком.
- 2.35. Нарушать тепловой контур помещения (здания), переносить и демонтировать (частично демонтировать) вертикальные вентиляционные короба и иные технические каналы, стояки, устанавливать мощные (не бытовые) вытяжные вентиляторы.
- 2.36. Производить сверление отверстий в панелях системы вентилируемого фасада.
- 2.37. Выгораживать и ограничивать доступ в помещения квартир холла и т. д. в нарушение статьи 36 ЖК РФ.
- 2.38. Осуществлять строительные (включая пыльные) работы в местах общего пользования.
- 2.39. Штробление перекрытий пола, потолка, пилонов и несущих стен.
- 2.40. Утеплять без согласования с УО внешний контур лоджии, так как создается дополнительная нагрузка на фасадную подсистему.

В случае несоблюдения требования законодательства и настоящего регламента проведения ремонтно-строительных и отделочных работ в квартире Собственник несет предусмотренную законом ответственность, в том числе ответственность за вред, причинённый общему имуществу и имуществу третьих лиц.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКА ЗА ДЕЙСТВИЯ ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Собственник отвечает за:

- 3.1. Действия подрядной организации, сохранность всех инженерных сетей и оборудования, смонтированного в его помещении.
- 3.2. Работу инженерных сетей и оборудования, в том числе за нарушение теплового режима, герметичность систем и других технических параметров, возникших в результате производства работ, не согласованных с УО (замена приборов отопления, а также установка дополнительных приборов; перемонтаж стояков и разводки, нарушение целостности вентиляционных коробов и т.п.)
- 3.3. Соблюдение требований:
 - действующего законодательства;
 - СНиП;
 - правил противопожарной безопасности;
 - по охране труда;
 - за причинённый ущерб общедомовому имуществу и имуществу третьих лиц;
 - за соблюдение чистоты и порядка в местах общего пользования.

4. ПОРЯДОК ВЪЕЗДА В ПАРКИНГ

- 4.1. Въезд Собственников машино-мест в паркинг осуществляется по ключам доступа.
- 4.2. Собственникам, не имеющим машино-мест в подземном паркинге, для разгрузки/погрузки личных вещей необходимо оставить заявку в мобильном приложении или по телефону информационного центра.
- 4.3. Парковка с целью разгрузки/погрузки разрешается у лифтовых холлов в границах разметки и не может превышать 1 (одного) часа.
- 4.4. Погрузочно-разгрузочные работы и остановка автомобиля с включенным двигателем запрещены.
- 4.5. Въезд-выезд транспорта в паркинг и из него регистрируется охраной.

5. ПОРЯДОК ЗАВОЗА/ВЫВОЗА И ПОДЪЕМА/СПУСКА СТРОИТЕЛЬНЫХ И КРУПНОГАБАРИТНЫХ МАТЕРИАЛОВ

Внимание!

Въезд в паркинг ограничен высотой 2,0 метра.

- 5.1. Доступ к помещению рабочих бригад подрядных организаций осуществляется по ключу доступа через паркинг с внешнего периметра дома. Вход обозначен вывеской.
- 5.2. Доставка строительных материалов, оборудования, а также мебели производится через паркинг по заранее оставленной заявке в мобильном приложении, где Собственник может выбрать удобное и свободное время на разгрузку/погрузку.
- 5.3. Въезд в паркинг ограничен высотой 2,0 м. Если высота транспорта будет больше, то разгрузка/погрузка строительных материалов производится на территории перед въездом в паркинг. Далее – вниз по пандусу до грузового лифта на тележках.
- 5.4. Время разгрузочно-погрузочных работ внутри подземного паркинга и снаружи в период проведения ремонтных работ не может превышать 1 (одного) часа.
- 5.5. Строительные материалы следует перевозить в лифтах только в упакованном виде, не допускающем повреждения или засорения лифтов и мест общего пользования.
- 5.6. При разгрузочно-погрузочных работах не допускается подпирать двери, а также производить любые действия, мешающие работе доводчиков дверей (в том числе, демонтировать оборудование).
- 5.7. При выгрузке материалов возле лифтовых холлов необходимо застелить поверхность паркинга защитной плёнкой.
- 5.8. После подъема/спуска грузов на этаж рабочие должны произвести сухую/влажную (по необходимости) уборку на этаже, в кабине лифта и в лифтовом холле, а также удалить мусор из лифтовых порогов с помощью строительного пылесоса либо заказать услугу через УО (на платной основе)
- 5.9. Пользуясь лифтовым оборудованием Собственник обязан не допускать перегруза лифта, во избежание его поломки. Вес поднимаемых грузов не должен превышать 400 кг. Располагать грузы необходимо равномерно по всей площади кабины лифта и соблюдать правила пользования.
- 5.10. Подъем негабаритных грузов через пожарную лестницу производится только по заранее оставленной заявке в мобильном приложении под контролем охраны.
- 5.11. Завоз и подъем/спуск материалов (мусора) производится только через паркинг на грузовых лифтах или вручную по пожарной лестнице круглосуточно в течение полутора лет с момента ввода в эксплуатацию дома.
- 5.12. Во время разгрузочно-погрузочных работ водитель должен оставаться у автомобиля.
- 5.13. После разгрузки материалов автомобиль должен выехать из подземного паркинга.

6. ПОРЯДОК СБОРА И ВЫВОЗА МУСОРА С ТЕРРИТОРИИ ДОМА

- 6.1. Транспортировка строительного мусора от квартиры до места сбора осуществляется силами Собственников через паркинг.
- 6.2. Чтобы организовать вывоз строительного и крупногабаритного мусора на период строительно-монтажных работ необходимо обратиться в офис УО. После оплаты этой услуги Собственники могут воспользоваться контейнерами, которые будут расположены на территории жилого комплекса.
- 6.3. Мусор должен быть упакован в прочные мешки, не допускается высыпание строительного мусора на проезжую часть в подземном паркинге при его транспортировке. При необходимости требуется произвести уборку рассыпанного мусора, во избежание повреждений транспортных средств (колес).

II. ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ И (ИЛИ) ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ И РАБОТ С ИНЖЕНЕРНЫМИ КОММУНИКАЦИЯМИ, А ТАКЖЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ И ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ.

1. ПРАВИЛА ВЕДЕНИЯ ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫХ И ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

Рекомендовано межкомнатные внутриквартирные перегородки возводить из легкобетонных блоков с креплением анкерами к несущим конструкциям или гипсокартону и направляющих элементов согласно технологии.

Допускается устройство межкомнатных перегородок из щелевого кирпича способом кладки «в полкирпича» с прокладкой стальной сетки через каждые 3 ряда и креплением к несущим элементам арматурными анкерами.

Экспликация полов предусматривает устройство гидроизоляции мокрых зон-оклеечной либо обмазочной мастикой. Устройство звукоизоляции жилых помещений материалами (коэф. шумопоглощения не менее 20Дб). Оклеечная гидроизоляция пола производится в 2 слоя согласно СНиП, обмазочная в соответствии с технологией производителя.

Не допускается устройство гидроизоляции с применением средств открытого огня- газовых горелок, паяльных ламп и т.д.

При устройстве стяжки пола толщиной свыше 80 мм., а также устройстве подиумов под душевые кабины, для снижения нагрузки на перекрытие в растворную смесь добавляется наполнитель- керамзит, полиуретан и т.д. Трассы инженерных коммуникаций, находящиеся в стяжке пола должны быть проложены в защитных кожухах, а через стены проходить в специальных гильзах, обеспечивающих свободное движение.

Распределенная нагрузка на 1кв.м. не должна превышать 150кг.

Разводка трасс силовых групп и освещения выполняется медным изолированным кабелем марки НУМ, ВВГ, ВВГнг, ВВГнг-лс соответствующего сечения, с устройством системы уравнивания потенциалов (КУП). Не допускается использование кабелей марок ПВС, ПУНП и т.п. Кабель прокладывается в защитных кожухах либо гофротрубе. Номинал автоматов внутриквартирного распределительного щитка должен соответствовать проектному и не превышать выделенной мощности электроустановки (квартиры). Для предотвращения отключения автоматов в этажных электрических щитах и прекращения подачи электроэнергии в квартиру рекомендуется устанавливать во внутриквартирном распределительном щитке реле приоритетной нагрузки (2-ГАК) К проведению электромонтажных работ допускаются только аттестованные специалисты.

Монтаж разводки канализации и водоснабжения в квартире производить без нарушения работы этих систем на выше и ниже расположенных этажах. Существующие стояки монтажу и демонтажу не подлежат. Внутриквартирные системы холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения собираются методом коллекторной разводки, напорными трубами $P_u > 10$ Атм., на резьбовых соединениях или пресс-фитингах с установкой шаровых кранов $P_u > 10$ Атм. По окончании монтажа системы водоснабжения проходят испытания гидростатическим методом давлением в 1,25 раза превышающим рабочее, но не менее] 1 кг/см². Системы канализации после сборки проходят испытание проливом и предъявляются службе технадзора или инженеру по эксплуатации. После окончания работ по устройству полов гидроиспытания проводятся повторно с оформлением акта в службе эксплуатации объекта.

Замена конструкций остекления производится после согласования с инженером технадзора без нарушения общего конструктива фасада здания. Цвет устанавливаемых конструкций и рисунок должны соответствовать проектному решению здания.

Для проведения сварочных работ необходимы следующие документы:

- Наряд-допуск на огневые работы;
- Свидетельство о допуске подрядной организации к сварочным работам (сертификат);
- Удостоверение сварщика (аттестат специалиста);
- Паспорт на оборудование (газовые баллоны) с датой изготовления и следующей переаттестации.

Баллон должен быть укомплектован защитным колпачком для вентиля, опорным башмаком и транспортировочными кольцами.

Сварочные работы выполняются только при наличии на объекте сотрудника ИТР подрядной организации, ответственного за технику безопасности. Сварочные работы ведутся с применением защитных экранов из несгораемых материалов и заканчиваются за три часа до окончания рабочего дня.

Рекомендуемые материалы.

Перегородки:

Пазогребневые плиты (ТУ 5742-007-16415648-98) стандартные 667х500х80; влагостойкие 667х500х80

Полы:

Гидроизоляция: мастика каучуко-битумная «Флехендихт» Кнауф, гидроизолирующая смесь «Ceresit CR65» (полимерцементная основа), рулонная «Техноэласт Барьер» (ТехноНиколь).

Звукоизоляция:

«Шуманет-100Супер» (стеклохолст с битумным покрытием, рулонная), «Изолон» ППЭ 3004 (пенополиэтилен, рулонная). Предельно допустимая распределенная нагрузка на перекрытие с учетом перегородок, стяжки пола, мебели, людей, животных и т.д. - 0,5 кПа = 500 кг. на 1 кв.м.

Цвет конструкций наружного остекления по каталогу RAL, - уточнять в службе эксплуатации. Все применяемые строительные материалы и смеси должны быть сертифицированы в России и соответствовать санитарным нормам.

2. ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЮ ПОМЕЩЕНИЙ И ПОРЯДОК ПРИЕМА ИХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ в случае переустройства и(-или) перепланировки, и для нежилых помещений

Данный раздел составлен на основании Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭП) и Правил устройства электроустановок (ПУЭ).

I. Подготовительный этап.

1. Заказать проект электроснабжения жилого помещения у лицензированной организации.
2. Рекомендуем согласовать проект с Отделом технического надзора управляющей компании ООО «ПРАЙМ МЕГАПОЛИС» и с Мосгосэнергонадзором.
3. Заключить договор с подрядной организацией, имеющей лицензию на выполнение электромонтажных работ, свидетельство о допуске к электромонтажным работам, выданное СРО.

ПРИМЕЧАНИЕ: для установки в жилом помещении сауны, водонагревателей, теплых полов и т.п. необходимо получить разрешение в АО «Мосэнергосбыте» на использование электроэнергии для термических целей.

II. Этап выполнения работ.

1. Электроснабжение в жилое помещение для производства работ подается после назначения ответственного по электробезопасности с 3-й группой допуска и передачи необходимых документов управляющей компании.
2. Электроснабжение на период строительно-монтажных работ в жилом помещении осуществляется по постоянному вводу от временного щита механизации напряжением 220 В и защитным автоматом на 16А.
3. Учет потребляемой электроэнергии производится по показаниям электросчетчика жилого помещения. Показания электросчетчика зафиксированы в АКТе при передаче квартиры Собственнику.
4. По завершению электромонтажных работ и установки электрооборудования, управляющей компанией ООО «ПРАЙМС МЕГАПОЛИС», имеющей лицензию и электротехническую лабораторию, проводятся измерения и испытания. По результатам испытаний и измерений составляется «Технический отчет», включающий в себя:

- титульный лист с указанием адреса организации-исполнителя;
- перечень представленной технической документации;
- копию лицензии организации, производящей измерения и испытания;
- копию свидетельства о регистрации электролаборатории;
- однолинейные схемы электрооборудования;
- протокол наличия цепи между заземленной электроустановкой и элементами заземленной установки («металлосвязь»);
- протокол проверки автоматических выключателей;
- протокол проверки УЗО;
- протокол измерения сопротивления изоляции;
- перечень средств измерений и оборудования.

(Форма протоколов единая, установленная Мосгосэнергонадзором).

5. По окончании всех мероприятий, связанных с работами по электрооборудованию жилого помещения:

- Передать один экземпляр исполнительной документации в ОТН Управляющей компании;
- Между Собственником жилого помещения и организацией, выполнявшей электромонтажные работы, подписывается «Акт приемки электромонтажных работ», заверенный печатью организации; один экземпляр акта передается в ОТН Управляющей компании.

III. Этап ввода в эксплуатацию.

1. По готовности электрооборудования жилого/нежилого помещения к допуску в эксплуатацию подать заявление в Мосгосэнергонадзор для вызова инспектора, осмотра и оформления акта-допуска электроустановки к работе.
2. После оформления акта-допуска электроустановки жилого помещения инспектором Мосгосэнергонадзора, по письменному заявлению Собственника жилого помещения управляющая организация производит его подключение к электросети по постоянной схеме. Копию акта допуска передается в ОТН Управляющей компании.

Для подачи 3- фазного напряжения в квартиру (нежилое помещение) необходимо:

1. Написать заявление на имя Главного инженера Управляющей компании;
2. Предоставить акт-допуск электроустановки квартиры в эксплуатацию, копию однолинейной схемы и акта разграничения ответственности.
Согласовать сроки выполнения работ с инженером-электриком.
Обеспечить присутствие электромонтера, производившего монтажные работы, для приема 3-фазного напряжения. Оплатить работы по включению 3 фаз.

Рекомендуемые материалы:

ВВГ, ВВГнг 3x2.5, 3x1.5 (Москабельмет, Подольсккабель, Электрокабель, Севкабель), автоматы и УЗО - «ABB», «Schneider Electric».

3. ПРАВИЛА ВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО СИСТЕМАМ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ВОДОСНАБЖЕНИЯ И КАНАЛИЗАЦИИ, ПОРЯДОК ПРИЕМА ИХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

в случае переустройства и (-или) перепланировки, а также для нежилых помещений

3.1. Перед началом проведения работ рекомендуем по переустройству инженерных систем необходимо:

- Согласовать с инженером УО проект системы горячего, холодного водоснабжения и канализации в квартире (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов) – в случае их наличия;
- В случае внесения изменений в действующую систему отопления, в том числе и
- Замены отопительных приборов - согласовать с инженером по эксплуатации проект
- Системы отопления;

Примечание: вскрытие, изменение расположения и конфигурации проходящих общедомовых стояков и коммуникаций, установка дополнительных приборов в технических этажных шкафах (фильтры и пр.) запрещается. Вопросы устройства и замены отопительных приборов согласовываются с инженером по эксплуатации здания. Проектом предусмотрены электрические полотенцесушители.

3.2. Порядок проведения отдельных видов работ на системах теплоснабжения, водоснабжения, канализации

Для отключения стояков центрального отопления и водопровода необходимо:

1. Оставить заявку в мобильном приложении или в диспетчерской службе, с указанием цели отключения стояков, количества стояков и даты проведения работ. (за 2-3 дня до начала работ).
2. По запросу УО информировать ОТН о планируемых работах.
3. Оплатить работы по отключению стояков.
4. Стояк отключается не более чем 2 часа (кроме вечернего времени с 19.00, выходных и праздничных дней).

Замена отопительных приборов при условии сохранения потребляемой мощности производится после согласования с инженером по эксплуатации, при изменении потребляемой мощности — после согласования проекта теплоснабжения квартиры в установленном порядке в Мосжилинспекции.

Для проведения работ с применением газопламенного оборудования необходимо:

1. Написать заявление на имя главного инженера Управляющей компании.
2. Предоставить:
 - Копию лицензии на право проведения монтажных работ (свидетельство о допуске к работам);
 - Копию удостоверения сварщика.
3. Согласовать виды работ, марки заменяемого оборудования и сроки выполнения работ с инженером-теплотехником.

4. Оформить наряд-допуск на огневые работы,

Рекомендуемые материалы:

Трубы полипропиленовые Rautitan Stabil (REHAU) 16.2x2.6мм., фитинги и распределительные гребенки REHAU Rautitan. Фильтры тонкой очистки Honewell (Bugatti).

4. ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО МОНТАЖУ ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ В ЖИЛЫХ КВАРТИРАХ

4.1. Автоматическая установка пожарной сигнализации выполнена по разработанному и утвержденному проекту, по типовым планам БТИ из расчета установки в каждой квартире пожарных извещателей в зависимости от количества комнат. На стене, у выхода из помещения квартиры на высоте 1,5 метра от уровня пола установлен ручной пожарный извещатель, предназначенный для подачи сигнала «ПОЖАР» в ручном режиме на ранней стадии обнаружении пожара. При срабатывании не менее 2-х извещателей в квартире, либо срабатывании ручного пожарного извещателя, формируются сигналы на включение систем дымоудаления, оповещения людей о пожаре, на управление опускания лифтов на 1-й посадочный этаж и включение подпора воздуха в шахту лифта.

Неправильные действия при проведении ремонтных работ может привести к выводу из строя систем противопожарной защиты не только в Вашей квартире, этаже, но и на смежных этажах подъезда.

4.2. **Оборудование, установленное в квартире, запрещается демонтировать самостоятельно.**

4.3. **Во избежание срабатывания ложной пожарной тревоги в процессе проведения ремонтно-строительных работ необходимо произвести работы по временному демонтажу пожарной сигнализации:**

- Обратиться с письменным заявлением в УО о начале проведения ремонтных работ в квартире.
- Оплатить работы по демонтажу пожарной сигнализации в квартире и получить рекомендации на выполнение строительных работ по прокладке линий связи.
- На время проведения ремонтных работ, соблюдение мер пожарной безопасности ложится на Собственника квартиры, либо на доверенное лицо.
- Демонтаж проводится сотрудниками управляющей компании.
- Провести работы по ремонту квартиры.
- Обратиться в УО и сообщить об окончании проведения ремонтных работ в квартире (для блокировки пропусков рабочим)
- Оплатить работы по установке пожарных извещателей, диагностике работоспособности системы квартирной, луча, системы в целом.

ВНИМАНИЕ!

В случае отказа Собственника квартиры по восстановлению работоспособности пожарной сигнализации, предусмотренный проектом в его квартире, собственник несет ответственность по возмещению убытков в нанесении ущерба третьим лицам при возникновении пожара и перед надзорными органами по соблюдению правил пожарной безопасности.

5. ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО СИСТЕМЕ АСКУЭ и АСКУВТ (автономной системы коммерческого учета энергоресурсов)

В межквартирных холлах окончное оборудование системы АСКУЭ, АСКУВТ - поквартирные счетчики горячей и холодной воды, счетчики импульсов (с радиоканалом), соединительные кабели, поквартирные теплосчетчики системы отопления располагаются в межквартирных холлах в специально оборудованных шкафах. Информация о потреблении горячей и холодной воды и о потреблении тепловой энергии с поквартирных приборов поступает в этажные ретрансляторы системы АСКУЭ, АСКУВТ установленные в межквартирных холлах на всех этажах жилых корпусов. Далее информация по каналам АСКУЭ, АСКУВТ поступает в бухгалтерию и диспетчерскую службу управляющей компании для составления расчетных квитанций. В случае перехода собственников на прямые договора, информация по потреблению ресурса передается в Ресурсоснабжающую Организацию (РСО).

- 5.1. При заселении в квартиру владелец (доверенное лицо) визуальным осмотром проверяет состояние окончного оборудования системы АСКУЭ, АСКУВТ, установленное в межквартирном холле. Заводские номера приборов и их начальные показания записываются в «Акт приема-передачи квартиры».
- 5.2. Владелец квартиры обязуется не нарушать целостность теплосчетчиков, счетчиков горячей и холодной воды, счетчиков импульсов и соединительных проводов. В случае повреждения счетчиков горячей и холодной воды, счетчиков импульсов и соединительных проводов владелец квартиры обязуется восстановить их за свой счет. Работы по ремонту должны проводиться силами специализированной организации, имеющей право проведения монтажных работ систем АСКУЭ, АСКУВТ и под контролем службы эксплуатации. Факт повреждения теплосчетчиков, счетчиков горячей и холодной воды, счетчиков импульсов и соединительных проводов может быть установлен самим владельцем (доверенным лицом) но результатам внешнего осмотра, либо специалистами эксплуатирующей организации по результатам мониторинга работы системы АСКУЭ, АСКУВТ.
- 5.3. В случае установления факта повреждения счетчиков импульсов и соединительных проводов до их восстановления владелец квартиры в последний день каждого месяца списывает показания счетчиков горячей и холодной воды и самостоятельно передает их в офис управляющей компании или по телефону диспетчерской службы. В случае повреждения теплосчетчиков, счетчики горячей и холодной воды расчет за потребление тепла, горячей и холодной воды в квартире производится бухгалтерией управляющей компании по договору. В случае замены поврежденных приборов (теплосчетчиков, счетчики горячей и холодной воды, счетчиков импульсов) составляется двусторонний Акт, в котором указывается заводской номер установленного оборудования и начальные показания приборов.
- 5.4. Оборудование системы АСКУЭ и АСКУВТ (теплосчетчики, счетчики горячей и холодной воды, счетчики импульсов) является измерительным оборудованием и занесены в Государственный реестр средств измерений Российской Федерации. Они подлежат периодической поверке в специализированных контрольно-измерительных лабораториях. Сроки очередной поверки каждого прибора указаны в его паспорте.
- 5.5. Паспорта теплосчетчиков, счетчиков горячей и холодной воды, счетчиков Импульсов передаются по АКТу Собственнику. Снятие оборудования, отправка его на поверку, проведение поверочных работ, доставка с поверки и установка на место производится специализированной организацией за счет ответственного квартиросъемщика. Приборы отправляются в поверку вместе с паспортами. Владелец квартиры обязуется перед отправкой приборов в поверку передать паспорта в эксплуатирующую организацию.
- 5.6. На время поверки в трубопроводы отопления, горячей и холодной воды могут устанавливаться вставки — заместители счетчиков. Расчет за потребленную тепловую энергию, горячую и холодную воду во время поверки производится

среднему потребленному значению за последние 3 месяца. После проведения поверки и установки приборов на место составляется двухсторонний Акт между владельцем квартиры и эксплуатирующей организацией, в котором указывается дата установки приборов, их заводские номера и текущие показания.

- 5.7. Теплосчетчики, счетчики горячей и холодной воды и счетчики импульсов имеют встроенные батареи, емкость которых рассчитана на бесперебойную работу приборов. Во время проведения поверочных работ в приборах должна производиться замена батарей. В случае прекращения работы прибора по причине преждевременного разряда батареи, замена батареи осуществляется за счет владельца квартиры.

6. ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО СИСТЕМАМ ДОМОФОННОЙ СВЯЗИ

- 6.1. Проектным решением предусмотрено оборудование жилой части в каждом корпусе каждого подъезда системой видеодомофонной связи, построенной на IP технологии. Связь устройств осуществляется по выделенной сети ТСР/IP.
- 6.2. Для покупки и установки компонентов системы домофонии необходимо оставить заявку в мобильном приложении или по телефону информационного центра.
- 6.3. Установка и настройка компонентов системы домофонии производится только силами УО.

7. ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО СИСТЕМАМ КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ

- 7.1. Перед началом проведения строительно-монтажных работ необходимо согласовать в службе эксплуатации Управляющей компании ООО «ПРАЙМ МЕГАПОЛИС» проект системы кондиционирования.
- 7.2. Проектом здания предусматривается размещение наружных блоков кондиционеров на балконах квартир, дренаж конденсата подключается к системе канализации установленной на лоджии.
- 7.3. Установка наружных блоков кондиционеров на фасаде здания запрещена. Запрещено устанавливать на фасад здания оборудование и устройства, влияющие на архитектурный облик жилого дома (внешние блоки сплит-систем кондиционирования, спутниковые антенны и т.п.), выводить дренаж кондиционеров на улицу самотеком, и производить сверление отверстий в панелях системы вентилируемого фасада. (п.1.7.2. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда")

III. КОНТАКТЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Управляющая организация: ООО «ПРАЙМ МЕГАПОЛИС»

Фактический адрес: г. Москва, Летная 95Б, корпус 2

График работы офиса УО: понедельник-суббота с 9:00 до 19:00

Вы можете обратиться по всем вопросам в информационный центр ежедневно с 9:00 до 21:00, при возникновении нештатной ситуации необходимо позвонить в круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу по телефону +7(495) 781-00-26.