

РЕГЛАМЕНТ ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ В ЖК «ОНЕГИН»

Работы по переустройству жилых помещений необходимо проводить в строгом соответствии с регламентом.

Настоящий регламент разработан в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 08.02.2005 N 73-ПП "О порядке переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах на территории города Москвы" и "Нормативом города Москвы по эксплуатации жилищного фонда (ЖНМ-2005/01) "Регламент оформления и проведения переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах на территории города Москвы"

1. Ремонтные работы проводятся с **9.00 до 19.00 в будние дни**. Обеденный перерыв с **13.00 – 15.00** (в обеденный перерыв производить шумные работы запрещено.)
 2. В субботние, выходные и общегосударственные праздничные дни производство работ в ЖК «Онегин» - запрещено.
 3. Допуск персонала строительных фирм и бригад в жилые помещения осуществляется по пропускам.
 4. Порядок выдачи пропусков:
Собственник квартиры заключает договор на выполнение ремонтных работ со строительной организацией, имеющей соответствующие лицензии, и получившей аккредитацию при эксплуатирующей организации; аккредитация носит уведомительный характер;
строительная организация назначает ответственного за проведение работ и представляет списки сотрудников для работы на данном объекте, списки необходимого автомобильного транспорта;
в списке указываются Ф. И. О. рабочих, прикладывается копии паспортов и 1 фотография 3x4.
собственник квартиры, на основании представленных списков, получает пропуска на сотрудников строительной организации;
иностранным рабочим пропуска выдаются при предъявлении документов, удостоверяющих регистрацию в г. Москве или Московской области;
пропуска выдаются сроком до 6 месяцев с продлением в случае необходимости;
 5. Рабочие при проведении ремонтно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:
производить работы только в часы указанные в п. 1;
в 19.30 покинуть дом и территорию;
своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места;
не допускать складирование строительных материалов и мусора на территории и в подъезде вне контейнера;
осуществлять перевозку грузов через пожарную лестницу, либо на грузовом лифте, по предъявлению заявки на право пользования лифтом, с указанием даты и времени, не допускать перегрузки лифта. Груз должен быть в упакованном виде.
находиться на объекте в трезвом виде, не распивать спиртные напитки;
не портить оборудование и имущество дома;
не наносить ущерба имуществу жильцов;
не причинять беспокойства жильцам;
строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарно-гигиенические правила.
В случае несоблюдения указанных правил, по каждому факту нарушения будет составляться соответствующий акт и на нарушителя будут наложены штрафные санкции.
 6. Собственник обязан:
гарантировать выполнение установленных требований;
Обеспечить все необходимые условия для проведения ремонтно-отделочных работ, в том числе санитарно-гигиенические нормы (установка унитаза и умывальника производится до начала производства работ, при необходимости временного).
- Административная, материальная и имущественная ответственность за причиненный ущерб местам общего пользования ЖК «Онегин» рабочими и за действия рабочих, нанятых для выполнения ремонтно-строительных работ, возлагается на Собственника.

Правила проведения ремонтно-отделочных работ в ЖК «Онегин»

ООО «ЭкоИнвестСтрой» предупреждает, что собственник жилья несёт полную ответственность за вред, причинённый жизни, здоровью и имуществу третьих лиц при осуществлении собственником деятельности, связанной с обустройством, ремонтом и эксплуатацией помещения, в соответствии с действующим законодательством.

Начиная ремонт и/или перепланировку своей квартиры, помните, что жилой дом - это единая система, связанная инженерными коммуникациями и конструктивными решениями. Реализуя Ваши желания и потребности относительно устройства и перепланировки Вашей квартиры необходимо, чтобы Ваши инженерные решения сохранили целостность систем и коммуникаций здания, не ущемляли интересы других собственников.

1. Для проведения ремонтно-строительных работ в квартире, собственник обязан:

- получить от управляющей компании ООО «ЭкоИнвестСтрой» технические условия на проведение работ по ремонту квартиры, согласовывать выделенные энергетические нагрузки на квартиру (электроснабжение, теплоснабжение, холодоснабжение, вентиляция, водоснабжение, водоотведение)
- предоставить проекты переоборудования инженерных систем квартиры и проект перепланировки, которые согласовываются в установленном порядке до проведения работ в помещении.

К вопросам перепланировки относятся:

- перенос перегородок;
- перенос и устройство дверных проёмов в несущих стенах;
- устройство и переоборудование дверных тамбуров;
- остекление балконов и лоджий;

Запрещается:

- изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных проёмов;
- переделывать вентиляционные шахты, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов;
- увеличивать площади за счёт квартирных холлов и присоединение балконов к жилой площади;
- увеличивать количество приборов отопления и секций;
- сливать воду из системы отопления;
- изменять материал стояков систем отопления, горячей и холодной воды, а также убирать стояки отопления в стену;
- устанавливать запорную арматуру на стояках и перемычках системы отопления, а также стояках холодного и горячего водоснабжения;
- устраивать подогрев полов за счет отопления и горячего водоснабжения;

2. Собственник обеспечивает квартиру перед началом ремонта квартиры предметами гигиены (унитаз, раковина).

3. Собственник берёт на себя ответственность по соблюдению правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причинённый зданию при проведении ими данных работ.

4. Газосварочные работы проводятся с соблюдением мер пожарной безопасности, хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома запрещается.

5. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи.

6. Разрешается использование грузопассажирского лифта только для подъёма мебели, сантехники, дорогостоящих отделочных материалов. При этом поднимаемые предметы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта.

7. При уборке строительного мусора запрещается использование лифта, мусоропровода, канализации, выкидывать мусор из окон. Запрещается устанавливать на фасад лебёдки и другие аналогичные устройства для подъёма материала и уборки мусора.

8. Не допускается складирование строительного материала и мусора на лестницах и в местах общего пользования.

10. Строительный мусор вывозится силами эксплуатирующей организации за счет средств Собственника.

11. Подключение электропитания на напряжение 380В и 220В вне электророзеток в квартире выполняется представителем эксплуатирующей организации, за дополнительную плату.

12. Отключение и подключение стояков отопления, х/в, г/в, фреоновых трасс системы кондиционирования здания, вентиляции, пожарной сигнализации осуществляется сотрудниками ООО «ЭкоИнвестСтрой».

13. Владелец обеспечивает соблюдение работниками Регламента проведения ремонтно-строительных работ.

Памятка

Для собственников квартир на осуществление проектных и ремонтно-строительных работ в квартирах.

1. До начала производства ремонтных работ Вам необходимо предоставить управляющей компании:

- проект на архитектурную перепланировку квартиры (если это необходимо);
- проект на электроснабжение квартиры (внутренняя эл.разводка);
- проект на сантехнические работы: гвс, хвс, канализация;
- проект на вентиляцию и кондиционирование;
- проект на пожарную сигнализацию;

Производство ремонтных и отделочных работ невозможно без разработанных и согласованных проектов. Если проект включает в себя и/или изменения во внутри квартирных частях инженерных коммуникаций здания, то проект должен быть согласован с эксплуатирующей организацией и утверждён.

2. Помните, что лифты предназначены, прежде всего, для перевозки людей. При подъёме строительных материалов в ходе осуществления строительных работ следите за тем, чтобы не перегружать лифты и не портить лифтовое оборудование. Малые пассажирские лифты предназначены только для перевозки людей.

3. Не допускайте складирования строительных материалов и мусора на лестничных клетках, лестницах и местах общего пользования - это ведёт к возгоранию и невозможности эвакуации людей при пожаре.

4. Мусоропроводы не предназначены для выбрасывания строительного мусора. Требуйте от рабочих выносить строительный мусор на улицу в бункеры. Бункер можно заказать в службе эксплуатации через диспетчера.

5. Внутриквартирная канализация не предназначена для слива остатков строительных растворов, красок, грунтовок и пр., строительные жидкости застывают в горизонтальных участках канализации и закупоривают трубы.

8. По окончании строительства строители обязаны передать Вам исполнительную документацию по всем разделам проекта, для архивации в службе эксплуатации. Эта документация значительно упростит техническое обслуживание и текущий ремонт установленного оборудования, а также избавит Вас от лишних убытков в аварийных ситуациях.

9. Желательно застраховать строительные работы по обычно принятым рискам при проведении строительства. В этом случае Вы гарантированы от убытков, причинённых Вам или Вашим соседям неправильными действиями строителей или некачественными материалами и оборудованием.

10. Если Вы не уверены, что сможете надлежащим образом проконтролировать Ваших строителей, Вы можете заключить договор с ООО «ЭкоИнвестСтрой» на независимый технический надзор за строительными работами в Вашей квартире.

Предлагаемые ниже краткие требования к проектной документации помогут Вам сориентироваться в качестве и правильности предлагаемого Вам строительного проекта:

Раздел «Архитектурно-строительная часть»

- проект перепланировки не должен нарушать существующие несущие конструкции;
- запрещено присоединение балконов и лоджий к жилой части квартиры и изменение назначения помещений;
- количество санузлов и кухонь должно определяться стояками и должно согласовываться со службой эксплуатации;
- запрещается изменять конфигурацию, размеры и наружный цвет оконных проёмов;
- запрещается остекление балконов, террас и лоджий

Раздел «Водоснабжение и канализация»

- Должен обеспечиваться беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам в аварийных ситуациях.

Раздел «Отопление»

Внимание! Самовольное изменение радиаторов, изменение диаметров труб, особенно на перемычках, изменение мощности отопительных приборов может привести к общей разбалансировке системы отопления здания. Увеличение объёма радиаторов на верхних этажах приведет к увеличению объёма охлаждённого теплоносителя для нижних этажей.

Недопустимо засорение перемычек, их демонтаж, установка регулирующей арматуры перед перемычкой, со стороны подающего трубопровода (только перед радиатором). Разрешено, на основании разработанного проекта, изменять тип отопительных приборов и места их установки, при условии сохранения потребляемой мощности и не нарушении циркуляции (обязательно требуется согласование проектной организации и эксплуатирующей организации);

Раздел «Вентиляция и кондиционирование»

- Желательно предусмотреть канальные вентиляторы на системы вытяжки санузлов и кухонь;
- Запрещается переносить установленную запорную арматуру фреоновых трасс системы кондиционирования;
- Предусмотреть места доступа к запорной арматуре фреоновых трасс системы кондиционирования;
- Запрещается изменять диаметры фреоновых трасс при подключении внутренних блоков;
- Запрещается проводить пуско-наладочные работы без согласования со службой эксплуатации;
- При установке дополнительных наружных блоков запрещается организовывать сброс конденсата на улицу. Сброс конденсата предусмотреть во внутренние канализационные системы здания;
- Размещение наружных блоков на фасаде здания строго запрещено! размещение наружных блоков вне квартиры (на балконах) согласовывается со службой эксплуатации здания.

Раздел «Электроснабжение»

Внимание! Учитывая то, что в Вашем доме проектом не предусмотрена поквартирная электроразводка, собственник квартиры, до выполнения работ по монтажу электроустановки и электрооборудования обязан:

- Заказать проект электроснабжения квартиры;
- Согласовать проект с Мосгосэнергонадзором, Энергосбытом и управляющей компанией
- Суммарная одновременная электрическая нагрузка установленного в квартире электрооборудования не должна превышать отведённую проектом мощность;
- Установку в квартире саун, теплых полов и др. мощных потребителей согласовывайте со службой эксплуатации;

Раздел «Слаботочные системы и пожарная сигнализация»

Используемые кабели должны соответствовать проектным сопротивлениям;

- Запрещается подключать слаботочные системы без согласования со службой эксплуатации здания;
- Запрещается подключать пожарную сигнализацию к домовой системе без согласования со службой эксплуатации здания.

Технические условия

1. Переустройство системы отопления

(работы выполняются специализированной организацией)

Переделка системы отопления квартиры возможна только при наличии разработанного и согласованного со службой эксплуатации проекта. Удельная расчётная мощность на 1 квартиру, согласно проекта, составляет от 25 – до 38 кВт.

Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующие лицензии. Согласование работ и проекта с эксплуатирующей организацией - обязательно!

Запрещается:

1. Замена материала стояков;
2. Установка запорной арматуры на перемычках и стояках;
3. Вынос отопительных приборов на лоджии и балконы;
4. Устройство тёплых полов от системы отопления;
5. Удлинение подводки к радиаторам и перенос перемычки (её приближение к радиатору);
6. Демонтаж гильз стояков отопления в перекрытиях;
7. Демонтаж перемычек на стояках.

Диаметр перемычки на стояке должен быть на «шаг» меньше диаметра стояка (стояк 1" - перемычка 3/4").

2. Переустройство системы горячего и холодного водоснабжения (работы выполняются специализированной организацией).

Монтаж системы холодного и горячего водоснабжения квартиры осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом, с обязательным согласованием с управляющей компанией.

Запрещается:

1. Замена материала стояков;
2. Установка запорной арматуры на стояках водоснабжения;
3. Устройство подогрева полов от системы горячего водоснабжения;
4. Демонтировать счётчики воды, установленные на вводе труб в квартиру.

Для удобства обслуживания внутриквартирной разводки системы водоснабжения, а также в аварийных ситуациях, должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к запорной арматуре, стоякам и трубопроводам в техническом шкафу.

Размер окна в техническом шкафу должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения, шарового крана и т.д., находящегося внутри тех. шкафа.

При вводе водоснабжения в квартиру (после вводного шарового крана) - рекомендуется установка фильтров грубой и тонкой очистки.

Запорная арматура и материалы, используемые для монтажа систем водоснабжения квартиры должны соответствовать ГОСТ, ТУ и пройти сертификацию на территории РФ;

При установке отопительных бойлеров, во избежание подмеса, обязательна установка на гребёнке отсекающих кранов;

Рекомендуется установка редукторов на случай скачков давления в системе.

3. Переустройство системы водоотведения и канализации (работы выполняются специализированной организацией)

Монтаж системы водоотведения и канализации квартиры осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом.

Запрещается:

1. Замена материала стояков канализации;
2. Переносить стояки канализации;
3. Выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах;
4. Устанавливать канализационные трубы с контр-уклоном;
5. Выполнять разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.);
Необходимо обеспечить доступ к местам «врезки» и прочисток на основном стояке канализации.

4. Обустройство тёплых полов (работы выполняются специализированной организацией)

Обустройство тёплых полов в квартирах осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом.

Запрещается:

1. Устройство тёплых полов от системы горячего водоснабжения и отопления;

5. Проведение сварочных работ (работы выполняются специализированной организацией)

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта;
2. Проводить работы без назначения ответственного лица от организации за производство сварочных работ
3. Проводить сварочные работы неаттестованным персоналом;
4. Проведение сварочных работ без соблюдения комплекса мер по ТБ и ПБ;
5. Хранить газосварочное оборудование на территории дома.

6. Переустройство системы электроснабжения (работы выполняются специализированной организацией)

Переустройство системы электроснабжения квартиры осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным проектом.

Удельная расчётная нагрузка на 1 квартиру, согласно проекта, составляет от 25 – до 38 кВт.

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта;
2. Выполнение работ не обученным и не аттестованным персоналом;
3. Превышать выделенную на квартиру электрическую мощность;
4. Материалы, используемые для переустройства системы электроснабжения квартиры должны соответствовать ГОСТ, ТУ и пройти сертификацию на территории РФ;

Согласно временному положению «О порядке допуска в эксплуатацию электроустановок жилых домов, подлежащих коммерческой реализации, без выполнения отдельных видов работ в городе Москве» от 19 апреля 1999 года, для заключения договора электроснабжения, собственнику необходимо предоставить следующую документацию:

1. Проект электроустановки согласованный с:
 - Энергосбытом ОАО «Мосэнерго» в части учёта электроэнергии;
 - Мосгосэнергонадзором по всей электротехнической части проекта;
 - эксплуатирующей организацией;
2. Разрешение на мощность;
3. Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности со службой эксплуатации;
4. Приемо-сдаточный акт между монтажной организацией и собственником квартиры;
5. Протоколы испытаний и измерений сопротивления электрооборудования;
6. Акты на скрытые работы;
7. Российские сертификаты соответствия на импортное оборудование и эксплуатационную документацию на русском языке;
8. Однолинейную схему электроустановки с указанием основных параметров сети и оборудования;

**7. Обустройство гидроизоляции и бетонной стяжки
(работы выполняются специализированной организацией)**

Запрещается:

1. Увеличивать нагрузку на межэтажные перекрытия против проектных нагрузок;
2. При использовании пропана в устройстве гидроизоляции - хранить баллоны на территории дома;
3. Проведение работ без соблюдения комплекса мер по ТБ и ПБ;
При устройстве стяжки - не допускайте протечек на нижерасположенные этажи;
При укладке гидроизоляции необходимо завести гидроизоляционный ковер на стены min на 50 мм, нанести на швы гидрофобный материал (например: мастика тиоколовая АМ-05);

8. Замена оконных рам, остекление балконов и обустройство любых иных наружных (фасадных) конструкций (работы выполняются специализированной организацией)

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта;
2. Изменять цвет и размеры наружных оконных и балконных блоков;
3. Установка кондиционеров на фасаде вне проекта; Обязателен отвод конденсата в канализацию.

9. Использование лифтов и иного грузоподъемного оборудования в целях доставки строительных материалов и иных крупногабаритных грузов, подъем которых запрещен или ограничен Правилами Госгортехнадзора

Запрещается:

1. Использование пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
2. Установка лебедок или иного подъемного оборудования на фасаде здания.
При использовании лифта для перевозки строительных материалов и мусора - по окончании обязательная уборка в лифте и на этаже, а также в месте разгрузки.

10. Любые работы, связанные с использованием общедомовых коммуникаций (подключение, врезка и т.д.), связанные с изменением, могущие повлечь изменения в параметрах и качественных показателях их функционирования. (работы выполняются специализированной организацией)

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта;
2. Выполнять работы без согласования с эксплуатирующей организацией;
3. Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом.

11. Любые работы связанные с изменением эксплуатационных свойств помещений, их предназначения, изменение технических показателей и свойств несущих конструкций.

Запрещается:

1. Выполнять работы без согласованного проекта;
2. Выполнять работы организациям не имеющих соответствующих разрешений;
3. Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом;
4. Присоединять к жилой части квартиры лоджии и балконы путём разборки наружных стен;
5. Увеличивать площадь помещений санузлов и ванных комнат за счёт жилых и вспомогательных помещений квартиры;
6. Присоединение к квартире площади квартир холла.

При несоблюдении Регламента и Правил проведения ремонтных работ, к владельцу квартиры применяются санкции в соответствии с Законом города Москвы от 7 апреля 2004 года № 22 «О внесении изменений и дополнений в Закон города Москвы от 29 сентября 1999 года № 37 «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории города Москвы»

ООО «ЭкоИнвестСтрой»

Генеральный директор

Главный инженер

Айнетдинова Г.Ф.

Ярилов В.В.