



ООО «ПРЕМЬЕР-КОМФОРТ»

Правила проведения отделочных работ в помещениях многоквартирного жилого дома ЖК «Династия»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Правила проведения отделочных работ в жилых и нежилых помещениях, в том числе кладовых помещениях, многоквартирного жилого дома ЖК «Династия» (далее – «Правила») разработаны в целях обеспечения единого порядка при организации и проведении отделочных работ в жилых и нежилых помещениях (далее – «помещения»), находящихся в многоквартирных жилых домах, расположенных по адресу: г. Москва, Хорошёвское шоссе, д. 25А, корп. 1, корп. 2, корп. 3 (далее именуются – «многоквартирный дом» и/или «МКД»). Жилой комплекс «Династия» далее именуется ЖК.

1.2. Правила регулируют правовые и имущественные отношения между: собственниками, арендаторами, а также иными лицами, во владении или пользовании которых находятся помещения (далее вместе и по отдельности именуются – «Собственник»), подрядными организациями, привлекаемыми Собственником для проведения отделочных работ, а также Управляющей организацией и юридическими лицами, связанными с Управляющей организацией договорными отношениями по содержанию и охране территории МКД.

1.3. Правила предназначены для реализации законных интересов граждан и юридических лиц, владеющих помещениями в МКД, организации эффективной эксплуатации здания, его инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности Собственников помещений, сохранности их имущества и общего имущества МКД.

1.4. Правила обязательны для всех Собственников помещений, персонала специализированных организаций, выполняющих отделочные работы.

1.5. Действие настоящих Правил не распространяется на правоотношения по поводу изменений планировки, конструктивных решений и инженерных систем МКД, осуществляемых при капитальном ремонте, модернизации или реконструкции многоквартирного дома, а также в случаях, когда для проведения отделочных работ требуется получение разрешения на строительство (реконструкцию).

1.6. Перед началом отделочных работ Правила доводятся до сведения Собственника помещения, ответственного сотрудника организации, выполняющей отделочные работы в помещении, или иного лица, производящего отделочные работы. В целях предотвращения порчи общего имущества МКД, причинения вреда жизни и здоровью жителей при несоблюдении настоящих Правил УО применяются соответствующие меры, включая аннулирование пропусков и ограничение доступа автотранспорта подрядчиков до момента устранения Собственником допущенных им или его подрядчиками (рабочими) нарушений настоящих Правил. В случае если при проведении отделочных работ могут быть нарушены несущие конструкции, а также допущены серьезные нарушения норм законодательства, указанных в п.1.9. Правил, УО инициирует уведомление соответствующих надзорных органов и приостанавливает ведение отделочных работ в соответствующем помещении МКД.

1.7. Отделочные работы в помещении могут производиться будущим собственником после приемки помещения по Акту приема-передачи квартиры и подписания Акта допуска на ремонт.

1.8. Отделочные работы, производство которых требует соответствующего допуска, осуществляются организацией, имеющей свидетельство о допуске к таким работам, выданное саморегулируемой организацией (далее – «СРО»). К данным работам относится перепланировка помещения.

1.9. Отделочные работы, связанные с переустройством, перепланировкой помещений, проводятся в соответствии с действующим законодательством: Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 N 508-ПП "Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах".

При изменении действующего законодательства, регулирующего вопросы оформления перепланировок, переоборудования или реконструкции помещений, Собственник обязуется соблюдать все требования нового законодательства, при этом он не освобождается от ответственности за проведение незаконной перепланировки/переоборудования помещения по причине изменения в законодательстве и/или незнания данного законодательства.

2. ПОРЯДОК ВЫДАЧИ ПРОПУСКОВ НА ЛИЦО, ОТВЕТСТВЕННОЕ ЗА ПРОВЕДЕНИЕ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ, И РАБОЧИХ

2.1. Вход/въезд автотранспорта на территорию ЖК и выход/выезд с территории, разгрузка/погрузка строительных материалов осуществляется строго по пропускам, выданным Управляющей организацией Собственнику. Информация о Собственниках, которым переданы пропуска, сообщается Службе охраны ЖК.

2.2. Пропуск на ответственное лицо за проведение отделочных работ выдается Собственнику помещения на основании предоставленного Собственником Управляющей организации заявления по форме установленного образца.

2.3. Пропуска на рабочих выдаются Собственнику помещения или ответственному лицу за проведение отделочных работ при предоставлении заявления по форме, утвержденной Управляющей организацией.

2.4. Выдача пропусков производится после подачи заявления в согласованное время.

2.5. В целях безопасности, после завершения отделочных работ Собственнику необходимо обратиться в Управляющую организацию лично или отправить сообщение на электронную почту для прекращения допуска рабочих на территорию МКД.

2.6. Ввоз (вывоз) материалов на территорию ЖК осуществляется по заранее оформленной в управляющей организации заявке с указанием точной даты и времени заезда в бюро пропусков.

3. ПОРЯДОК ВРЕМЕННОГО ВЪЕЗДА НА ТЕРРИТОРИЮ ОБЪЕКТА ПОСЕТИТЕЛЯМ ДЛЯ РАЗГРУЗКИ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

3.1. Разрешен въезд/выезд транспортного средства грузоподъемностью не более 3,5 тонн по заранее согласованному времени с Управляющей организацией. В будние дни с 09-30 ч. до 20-00 ч., при условии наличия гостевого пропуска.

Выгрузка строительных материалов осуществляется в течение 45 - 60 минут, с момента въезда транспортного средства на Объект. Разгрузка допускается строго в определенных Управляющей организацией местах.

Контроль и учет времени въезда/выезда транспортных средств, доставляющих груз, осуществляется Охранной организацией.

Транспортное средство должно иметь габариты, не превышающие следующие размеры: в ширину - 2,20 м., в длину - 6 м, высотой – 2,3 м (в разгруженном состоянии, с учетом тента). Вес перевозимого груза должен быть не более 1 тонны. Автомобиль должен быть чистый, технически исправен, не оставлять потёков от масел и других технических жидкостей.

3.2. При увеличении количества проводимых в доме ремонтно-отделочных работ Управляющая организация оставляет за собой право составления графика ввоза груза на Объект. График ввоза груза можно уточнить в клиентском отделе и/или в бюро пропусков.

4. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИЯХ

4.1. При проведении отделочных работ в помещениях МКД не допускается нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационно-технических, нормативных документов, действующих для жилых зданий.

4.2. Во время производства отделочных работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ Управляющей организации, а именно ее технического персонала в помещения для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

4.3. Проведение ремонтно-строительных работ регламентировано Законом г. Москвы от 12.07.2002г. № 42 «О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве» и Законом г. Москвы от 21.11.2007г. № 45 «Кодекс города Москвы об административных правонарушениях»: согласно статье 3.13 ремонтно-строительные работы в ЖК «Династия» могут осуществляться в любое время до 31.12.2021г.

4.4. До начала отделочных работ в помещении Собственнику необходимо обеспечить рабочих санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина, емкость для сбора жидких строительных отходов, медицинская аптечка, огнетушитель).

При проведении ремонтно-строительных работ рабочим и лицам, ответственным за это, необходимо руководствоваться правилами выполнения работ по системам пожаротушения и пожарной сигнализации, электрооборудованию, слабым токам, сантехнике, вентиляции, кондиционированию, разработанными Управляющей организацией на основании исходной технической документации ЖК.

4.5. При проведении отделочных работ Собственнику помещения и рабочим необходимо соблюдать следующие правила:

- проводить работы только в часы, указанные в настоящих Правилах;
- в нерабочее время следует покинуть территорию ЖК;
- своевременно осуществлять уборку мусора, категорически запрещается складирование мусора на территории ЖК вне контейнера;
- не допускать складирование строительных материалов на территории ЖК и в местах общего пользования МКД;
- складирование строительных материалов и оборудования внутри помещения квартиры должно производиться с учетом нагрузки на перекрытие;
- осуществлять перевозку грузов только в грузовом лифте из подземного паркинга по предварительной записи и в дополнительной упаковке в виде строительных мешков, не допускать перегрузки лифта. Вес поднимаемых грузов в грузопассажирском лифте (при подъеме на этаж) не должен превышать 300 (триста) кг и двух пассажиров (за один подъем);
- пронос крупногабаритных грузов, а также газовых баллонов по эвакуационным лестницам осуществлять только по согласованию с Управляющим объекта и написанию соответствующего заявления с указанием ответственного лица;
- Работы по монтажу натяжных потолков должны осуществляться лицами, имеющими квалификацию с применением сертифицированного оборудования для монтажа натяжных потолков. С соблюдением техники безопасности.
- перед подъемом грузов и вывозом мусора осуществлять защиту покрытия вестибюля и этажного холла, а после завершения работ производить их уборку;
- в случае повреждения МОП при проведении погрузочно-разгрузочных работ представителями (подрядчиками) Собственника, ответственность по восстановлению лежит на Собственнике в полном объеме. В случае не восстановления МОП силами Собственника в срок не более 2 недели с момента активирования случившегося, МОП восстанавливается силами Управляющей организации за счет виновного Собственника;
- размещать на внешнюю сторону входной двери информацию о наименовании подрядной организации и телефон контактного лица для связи в экстренных, аварийных ситуациях. Информация должна быть размещена по установленной форме, которую следует запросить в клиентском отделе Управляющей организации;
- находиться на территории ЖК в трезвом виде, не распивать спиртные напитки;
- находиться на территории ЖК в спецодежде;
- не портить оборудование и имущество МКД;
- не наносить ущерб имуществу Собственников помещений МКД;
- не причинять беспокойства жителям МКД;
- строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены;

4.6. При проведении отделочных работ Собственнику необходимо придерживаться следующих правил:

4.6.1. Собственник обязуется уведомить подрядную организацию о необходимости соблюдения правил пожарной безопасности и техники безопасности работниками подрядной организации.

4.6.2. Собственник обязуется не производить до оформления права собственности на помещение, перепланировку, переустройство и переоборудование. Работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещений, проводятся в соответствии с действующим законодательством (Постановление Правительства Москвы от 25.10.2011 N 508-ПП "Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах").

4.6.3. Во время производства отделочных работ Собственником и/или подрядной организацией должен быть обеспечен беспрепятственный доступ сотрудников Управляющей организации в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко-гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения пожарной сигнализации. В случае нарушения настоящих требований сотрудниками Управляющей организации выписывается предписание на устранение выявленных нарушений. В случае несвоевременного устранения требований, указанных в предписании, Управляющая организация вынуждена будет обратиться в контролирующие органы.

4.6.4. Запрещается установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети МКД.

4.6.5. Запрещается подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, а также не сертифицированных в установленном порядке.

4.6.6. Запрещается изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и

увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования со специалистами Управляющей организации. Категорически запрещается переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.

4.6.7. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижерасположенные этажи.

4.6.8. Электро/Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке в Управляющей организации наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Транспортировка в лифте и хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) в МКД запрещается.

4.6.9. Перевозимые в грузовых лифтах громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта от возможных повреждений. В случае повреждения лифта все восстановительные работы проводятся за счет Собственника.

4.6.10. При уборке строительного мусора запрещается использование мусоропровода, канализации, выкидывать мусор из окон. Не допускать складирование строительного мусора в местах общего пользования (на разгрузочных площадках и/или в лифтовых холлах, на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах). Запрещается устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора.

4.6.11. Разрешается для уборки строительного мусора пользоваться грузовым лифтом, в этом случае мусор должен быть надежно упакован в ящики или мешки из плотного материала. В случае нарушения данного правила, Собственник компенсирует все расходы Управляющей организации по восстановлению общедомового имущества.

4.6.12. При выявлении случаев складирования мусора в местах общего пользования Управляющая организация оставляет за собой право выставления Собственнику дополнительного счета за уборку согласно Прайс-листу.

4.6.13. Не допускается складирование строительного мусора в помещениях в количествах, превышающих пожарные нормы. Складирование мусора вне помещения не разрешается. В случае нарушения данного правила, Собственник уплачивает Управляющей организации компенсацию в размере стоимости необходимого количества контейнеров для вывоза строительного мусора.

4.6.14. Строительный мусор вывозится с территории МКД силами Управляющей организации за счет Собственника: путем оплаты Собственником Управляющей организации стоимости вывоза строительного мусора.

4.6.15. Запрещается сливать горячую воду из систем отопления, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных шахт и использовать систему естественной вентиляции не по назначению.

4.6.16. При проведении отделочных работ Собственник обязан применять сертифицированные в РФ оборудование и материалы.

4.6.17. Выполнение работ по устройству полусухой стяжки пола с применением средств малой механизации выполняется после согласования с инженером Управляющей организации места и порядка проведения работ. При этом возможен отказ в согласовании проведения данных работ по причинам, связанным с погодными условиями или отсутствием технической возможности проведения данных работ.

4.6.18. Проведение работ по замене конструкций витражного остекления лоджии проводятся собственником в строгом соответствии с проектной документацией, согласованной главным инженером управляющей организации. Состав проектной документации должен включать в себя разделы противопожарных мероприятий, конструктивных узлов и расчетов на допустимые нагрузки. Запрещено изменение цвета RAL и конфигурации конструкции остекления от проектного решения здания.

Имущественная ответственность за причиненный подрядчиками Собственника ущерб МКД полностью лежит на Собственнике.

В случае несоблюдения Порядка проведения отделочных работ в помещениях, содержащегося в настоящем разделе Правил, по каждому факту нарушения Управляющей организацией составляется соответствующий акт, при этом пропуска на ответственное лицо за проведение отделочных работ и пропуска на лиц, которые будут проводить ремонтные работы, могут быть аннулированы без права допуска в дальнейшем рабочих/работников подрядной организации на территорию МКД.

5. ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ НА ИНЖЕНЕРНОМ ОБОРУДОВАНИИ

5.1. Работы на инженерном оборудовании жилых и нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, (системы отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения), осуществляются силами и за счет средств Собственника указанных помещений.

5.2. Работы на инженерном оборудовании помещений осуществляются в соответствии с "Жилищным кодексом Российской Федерации" (ЖК РФ) от 29.12.2004 N 188-ФЗ, Постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 N 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах».

5.3. Работы на инженерном оборудовании помещений в многоквартирных домах, производство которых затрагивает безопасность жизни и здоровья граждан, а также конструктивную прочность многоквартирного дома, осуществляются на основе проекта. Требования к составу проекта устанавливаются Госжилинспекцией г. Москвы.

5.4. Работы на инженерном оборудовании, производство которых требует соответствующего допуска, осуществляются организацией, имеющей свидетельство о допуске к таким работам, выданное саморегулируемой организацией.

5.5. Производство работ на инженерном оборудовании, осуществляется на основании решения о согласовании переустройства помещения в многоквартирном доме с последующим оформлением приемочной комиссией акта о завершеном переустройстве помещения в многоквартирном доме в соответствии с административным регламентом, утвержденным Правительством Москвы.

5.6. Контроль производства работ осуществляется индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, подготовившим проект, на основании договора об осуществлении авторского надзора.

В состав приемочной комиссии включаются представители:

- Мосжилинспекции (председатель приемочной комиссии);
- проектной организации;
- исполнителя (производителя работ);
- управляющей многоквартирным домом организации.

По результатам приемки произведенного переустройства помещения в многоквартирном доме приемочная комиссия в присутствии Собственника составляет акт приемочной комиссии о завершеном переустройстве помещения в многоквартирном доме в 3 экземплярах.

5.7. При проведении работ необходимо:

• обеспечить беспрепятственный доступ сотрудников Управляющей организации в переустраиваемое помещение для контроля общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения пожарной сигнализации. В случае нарушения настоящих требований, сотрудниками Управляющей организации выписывается предписание на устранение выявленных нарушений. В случае несвоевременного устранения требований, указанных в предписании, Управляющая организация вынуждена будет обратиться в контролирующие органы;

• при проведении ремонтных работ применять сертифицированные в РФ оборудование и материалы;

• при проведении газосварочных работ соблюдать меры пожарной безопасности с оформлением в установленном порядке у Управляющей организации наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Транспортировка в лифте и хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) в МКД запрещается;

• при проведении работ соблюдать строительные нормы и правила РФ, своды правил по строительству (СП), включая правила устройства электроустановок (ПУЭ) Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителей и другие руководящие документы;

• соблюдать Правила выполнения работ на инженерном оборудовании, содержащиеся в настоящем разделе Правил.

5.8. Мероприятия по выполнению работ на системе электроснабжения:

• получение технических условий на устройство системы электроснабжения;

• разработка Собственником помещения проектной документации;

• согласование проектной документации;

• выполнение Собственником помещения работ по устройству системы электроснабжения;

• промежуточная проверка выполнения Собственником помещения работ по устройству системы электроснабжения с оформлением актов скрытых работ;

• приемосдаточные испытания и комплексное опробование электрооборудования;

• осмотр (обследование) электроустановок и электропроводки жилого помещения;

• подача заявления в Управляющую организацию для перехода с временной на постоянную схему электроснабжения;

• замена (без перестановки) электрооборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству осуществляется без проекта электроснабжения и согласований.

При необходимости проведения работ, прямо или косвенно затрагивающих общедомовое имущество, Собственнику помещения требуется обратиться в Управляющую организацию;

5.9. При проведении работ на системе электроснабжения запрещается:

- установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) электрических сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление электроэнергии в смежных помещениях;
- ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан;
- нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов;
- устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;
- устройство штроб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов;
- размещение водонагревателей в нише санитарно-технического шкафа и других электроустановок, за исключением систем контроля протечек и систем дополнительного уравнивания потенциалов.

5.10. При проведении работ на системах холодного водоснабжения и канализации помещений запрещается:

- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, а также не сертифицированных в установленном порядке;
- установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;
- ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан;
- изменять конструктивные особенности систем холодного водоснабжения и канализации без письменного разрешения Управляющей организации;
- самовольно производить работы на системах холодного водоснабжения и канализации в зоне ответственности Управляющей организации.

5.10.1. Правила пользования водопроводом и канализацией:

- содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- обеспечить наличие в помещении бочки объемом 200 л для отстоя строительной жидкости с целью обеспечения сохранности инженерных коммуникаций и исключения засоров;
- не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, предметы гигиены;
- устанавливать биде и гигиенический душ без установки обратного клапана на подающий отвод ХВС, ГВС;
- не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- оформлять по желанию акты скрытых работ на платной основе для дальнейшего согласования переустройства и переоборудования в Мосжилинспекции;
- для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

5.11. При проведении работ на системах отопления и горячего и водоснабжения помещений запрещается:

- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, а также не сертифицированных в установленном порядке;

- установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;

- ухудшение условий эксплуатации МКД и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан;

- изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. Категорически запрещается переделывать (изменять размеры в плане) сантехнические и коммуникационные шахты. Не допускается заменять материал ограждающих конструкций (коробов) общедомовых стояков на материалы менее стойкие по степени горючести;

- использовать трубы для монтажа ХВС, ГВС со сроком эксплуатации меньше 50 лет. К монтажу рекомендованы трубы из сшитого полиэтилена марок (Rehau, Oventrop, Virsbo, KAN);

- сливать горячую воду из систем отопления, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных шахт и использовать систему естественной вентиляции не по назначению;

- переносить радиаторы отопления на лоджии, балконы и веранды;

- устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления;

- вырубка ниш во внешних стенах для устройства в них отопительных приборов;

- запрещаются любые работы на системах отопления без привлечения для постоянного контроля представителя Управляющей организации, так как оборудование систем отопления находится на балансе Управляющей организации (Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491).

5.12. При проведении работ на системах вентиляции и кондиционирования запрещается:

- установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

- ухудшение условий эксплуатации МКД и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан;

- категорически запрещается переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты;

- ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;

- категорически запрещается вывод дренажа кондиционеров на фасад здания (в соответствии с требованием СП 60.13330.2016 «Отопление, вентиляция, кондиционирование»);

- устраивать дополнительные врезки в общеобменный канал вентиляции;

- устанавливать принудительные вентиляторы мощностью свыше 75 м3/ч;

- подключать дополнительные вентиляторы с обратными клапанами;

- выполнять отверстия во внешних ограждающих стенах для монтажа приточной вентиляции без проектной документации, согласованной с надзорными органами.

5.12.1 Порядок выполнения ремонтно-строительных работ по системам кондиционирования и вентиляции:

- в квартирах предусмотрены центральные системы общеобменной вентиляции. Приточка воздуха осуществляется естественным путем, через клапаны на окнах, дверях лоджий. Вытяжная система реализована через вентиляционные канал (каждый канал имеет свое назначение), в связи с чем, устанавливать вентиляторы в вытяжные каналы запрещается, а также запрещается устанавливать вытяжной зонт с механическим побуждением в кухонной зоне;

- монтаж системы кондиционирования выполняется строго на основании проектной документации согласованной с гл. инженером управляющей организации;

- установка наружных блоков кондиционирования определяется проектной документацией, согласованной с главным инженером Управляющей организации. Дренаж выводится в систему дренажной канализации через капельный сифон в санузле квартиры;

- внутренние инженерные системы помещения необходимо подключать к системам здания в точках подключения с выданными Управляющей организацией параметрами;

- на время проведения ремонтно-строительных работ необходимо закрыть (заклеить) вытяжные каналы в помещении.

6. ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО УСТРОЙСТВУ СЛАБОТОЧНЫХ СЕТЕЙ

Для надёжной работы слаботочного оборудования в помещении, качественной работы телевизионных приёмников, видеодомофонов, скоростного Интернета необходимо соблюдать настоящие правила и рекомендации.

6.1. Требования к слаботочной нише:

- для удобства разводки слаботочных сетей и размещения вспомогательного оборудования в помещении должна быть предусмотрена слаботочная ниша размером не менее 400x400x140 мм либо 500x300x140 мм с заведенным электрокабелем питания 220 В и установкой отдельного автоматического выключателя в электрическом щите помещения номиналом не более 6 Ампер;
- предусмотреть достаточное количество вводов кабеля из этажного коридора в слаботочную нишу в помещении для телефонии, телевизионной, компьютерной сети с возможным расширением слаботочной сети в дальнейшем;
- проводка от каждой слаботочной розетки в помещении должна быть выполнена отдельным кабелем и скоммутирована в слаботочной нише.

6.2. Требования к монтажу слаботочных кабелей:

- прокладка слаботочных кабельных линий выполняется в соответствии с ГОСТ Р 50571, преимущественно в запотолочном пространстве подвесных потолков отдельно от силовой электросети;
- допускается прокладка линий в закладных трубах в стяжках полов и бороздах (штробах) несущих стен в защитном штукатурном слое. Прокладка кабеля должна осуществляться в ПНД трубах D=25мм под заливку в пол или труба ПВХ D=20мм в штробах и за подшивным потолком. При этом должна быть обеспечена возможность сменяемости проводки;
- параллельная прокладка силовой и слаботочной проводки допускается в том случае, ее расстояние между силовым и слаботочным шлейфом составляет не менее 300 мм.

6.3. Требования к слаботочным сетям:

6.4. К монтажу ЛВС (для доступа в Интернет):

- использовать кабель - витая пара, марка UTP, FTP, 5 категории, восьмижильный;
- все элементы сети должны быть одной категории;
- минимальный радиус изгиба кабеля без снижения пропускной способности - четыре диаметра кабеля;
- прокладка кабеля выполняется по кратчайшему расстоянию, при этом длина кабеля межэтажного шкафа до самой удаленной розетки не должна превышать 90 м;
- использовать розетки RJ45, 5 категории;
- разделку кабеля выполнять по требованиям стандарта EIA/TIA 568B UTP.

6.5. К монтажу видеодомофона:

- планирование система видеодомофонной связи производится на стадии черновой отделки квартиры.

6.6. Запрещается:

- самовольное отключение, переключение, подключение посторонних устройств или другое несанкционированное вмешательство в схему пожарной сигнализации;
- самовольное отключение, переключение, подключение посторонних устройств или другое несанкционированное вмешательство в схему системы контроля и учёта водопотребления;
- подключение посторонних устройств или другое несанкционированное вмешательство в схему общедомовой сети домофонной связи;
- установка на кровле и фасаде дома (светопрозрачных конструкциях) дополнительных телевизионных и радиоантенн, систем видеонаблюдения.

6.7. Примечания:

- при производстве электромонтажных работ в помещениях многоквартирных домов НЕ ДОПУСКАЕТСЯ устройство штроб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий в многоквартирных домах типовых серий под размещение электропроводки;
- качество телевизионного сигнала и пропускная способность Интернет-канала гарантируется до ввода в помещение. За качество сигнала внутри квартиры несет ответственность подрядчик выполнявший монтаж кабельной разводки;

7. ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ УЩЕРБА, ПРИЧИНЕННОГО ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ

7.1. В случае причинения ущерба третьим лицам Собственник помещения обязан вызвать сотрудника Управляющей организации для определения причин и объемов ущерба с обязательным подписанием соответствующего Акта;

7.2. В случае подтопления с верхних этажей, через 7 (семь) дней уточняется окончательный объем причинённого ущерба и составляется второй Акт;

7.3. Собственник помещения, пострадавший в результате аварийной ситуации, решает вопрос о возмещении ущерба самостоятельно с Собственником помещения, по чьей вине произошла авария;

7.4. Управляющая организация выдает необходимые документы для получения страхового возмещения;

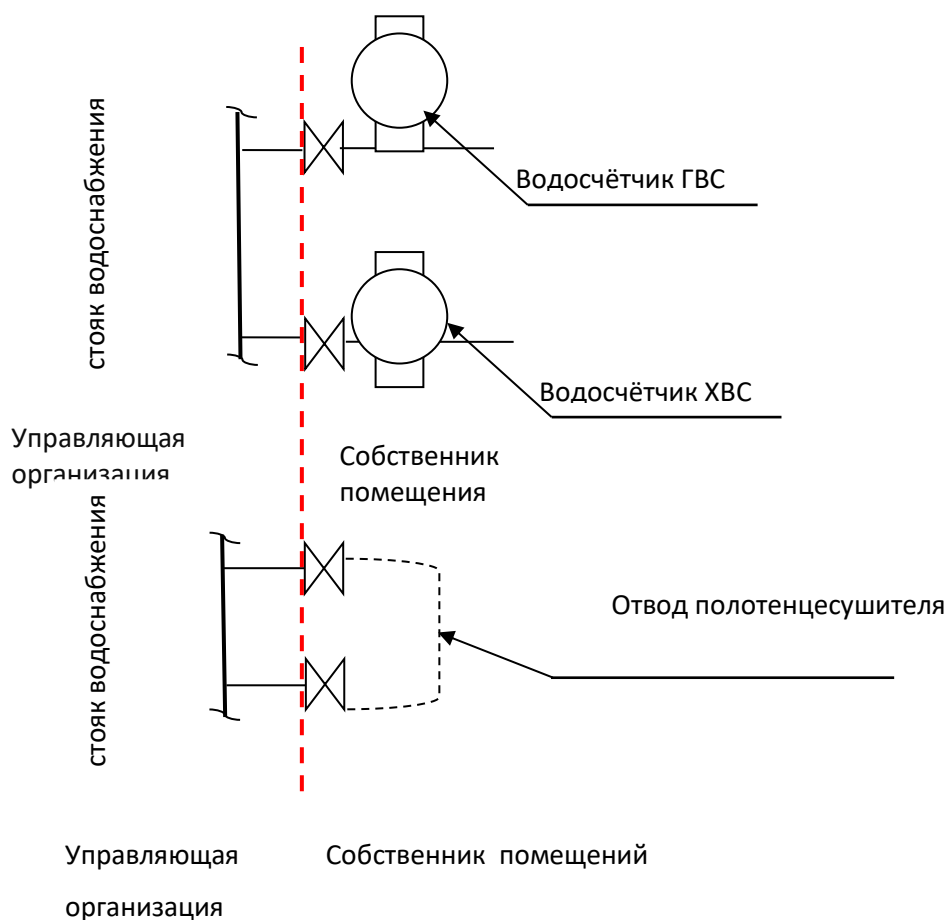
7.5. Управляющая организация контролирует соблюдение работниками подрядных организаций, производящих ремонт помещения, настоящих Правил, требований СНиП, правил техники и пожарной безопасности, и в случае их нарушения выносит предписание на имя Собственника помещения. При неисполнении предписания Управляющая организация ставит в известность контролирующие организации г. Москвы.

Границы ответственности

1. Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению между Управляющей организацией и Собственником помещений является точка первого резьбового соединения от стояка водоснабжения.

Граница разграничения выделена на схеме № 1 жирной пунктирной линией.

Стояк водоснабжения до первой запорной арматуры обслуживает Управляющая организация. Первую запорную арматуру и всю последующую водопроводную разводку с сантехническим оборудованием внутри квартиры обслуживает Собственник помещения.



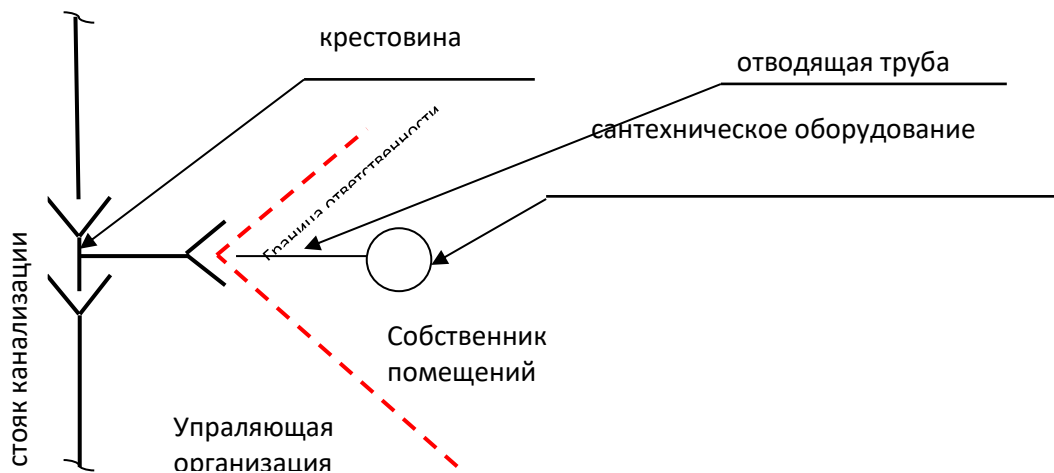
Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние водопроводной разводки с сантехническим оборудованием внутри помещения от границы эксплуатационной ответственности.

2. Границей ответственности по канализации между Управляющей организацией Собственником помещений является точка присоединения отводящей трубы канализации помещения к крестовине стояка домового водоотведения.

Граница разграничения выделена на схеме № 2 жирной пунктирной линией.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри жилого или нежилого помещения обслуживает Собственник помещений.

Крестовину канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.



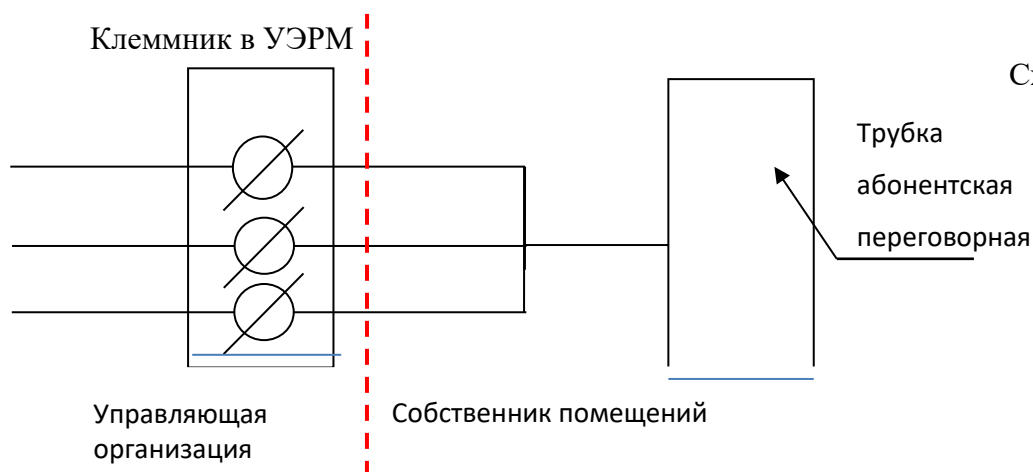
Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние канализационной разводки с сантехническим оборудованием внутри помещения.

3. Границей ответственности по переговорному устройству домофона является клеммное соединение в УЭРМ (этажном щитке).

Граница разграничения выделена на схеме № 3 жирной пунктирной линией.

Переговорное устройство домофона в самом помещении, а также кабельная линия от клеммного соединения в УЭРМ обслуживается Собственником помещения.

Кабельная линии в слаботочных стояках, этажные клеммные коробки, установленные в УЭРМ, обслуживает Управляющая организация.

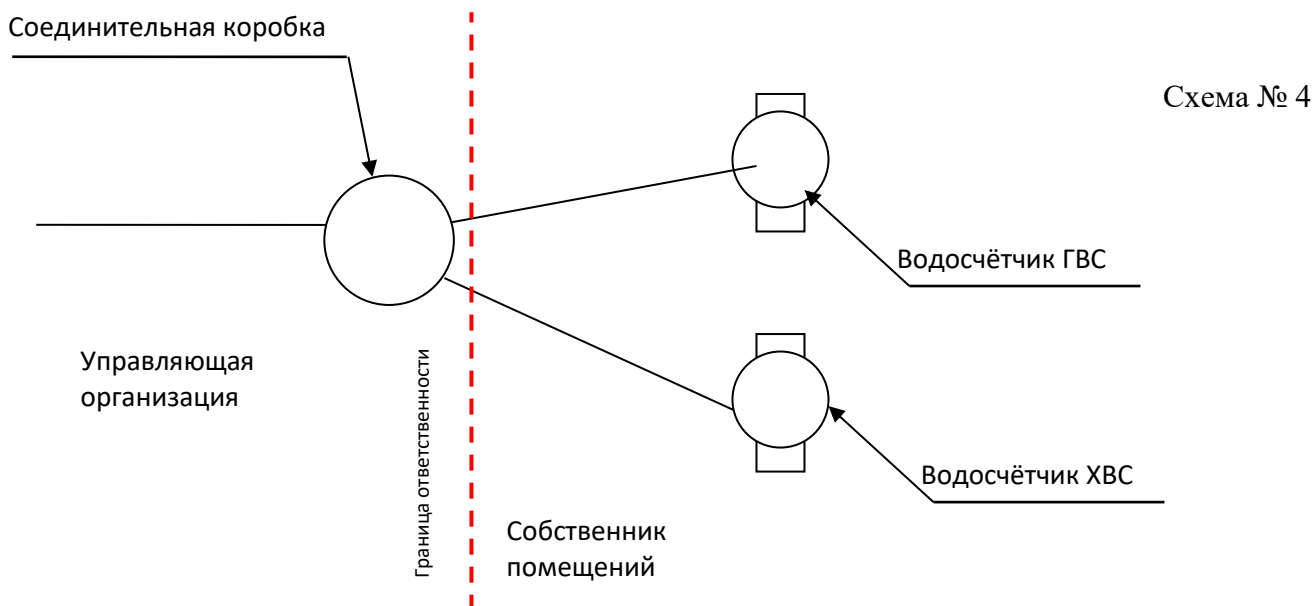


4. Границей ответственности по системе автоматизированного водоучёта ГВС, ХВС является клеммное соединение в соединительной коробке, расположенной в коммуникационной шахте санузла.

Граница разграничения выделена на схеме № 4 жирной пунктирной линией.

Водосчётчики ГВС и ХВС установленные на стояках в санузлах помещения, а также провода от водосчётчиков до соединительной коробки, обслуживаются Собственником помещения.

Соединительные коробки в коммуникационных шахтах и кабельные линии от них обслуживает Управляющая организация.

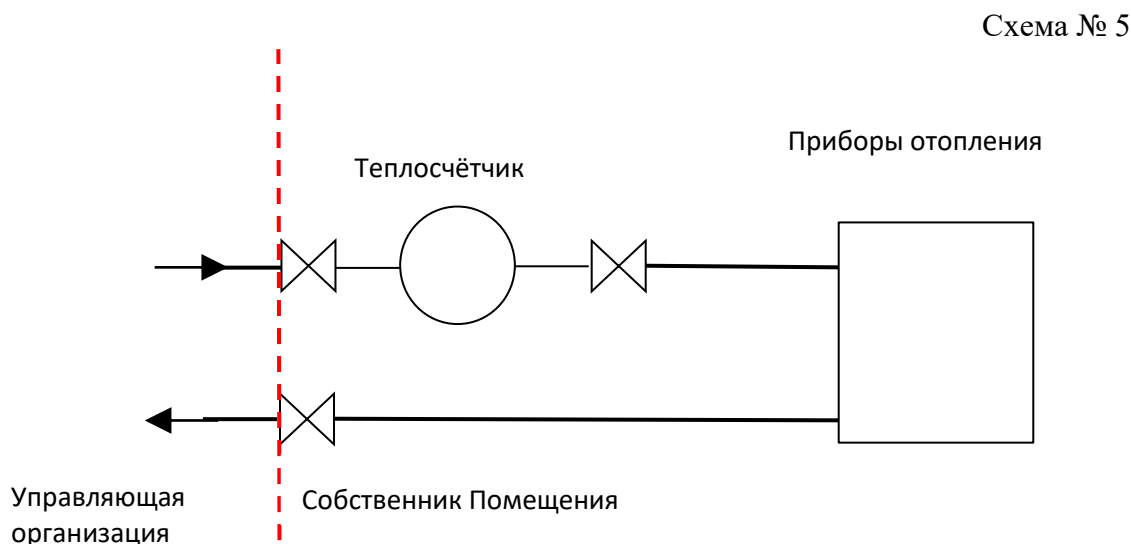


5. Границей ответственности по системе теплоснабжения, между Управляющей организацией и Собственником помещений является точка первого резьбового соединения от стояка теплоснабжения.

Граница разграничения выделена на схеме № 5 жирной пунктирной линией.

Стояк теплоснабжения и ответвления от стояка до первой запорной арматуры, расположенной на ответвлении, обслуживает Управляющая организация.

Первую запорную арматуру на ответвлении стояка и всю последующую разводку системы теплоснабжения с оборудованием внутри квартиры обслуживает Собственник помещения.



6. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по электроснабжению квартиры являются наконечники питающего кабеля в клеммной коробке счетчика электроэнергии в этажном щите УЭРМ.

Граница разграничения выделена на схеме № 6 жирной пунктирной линией.

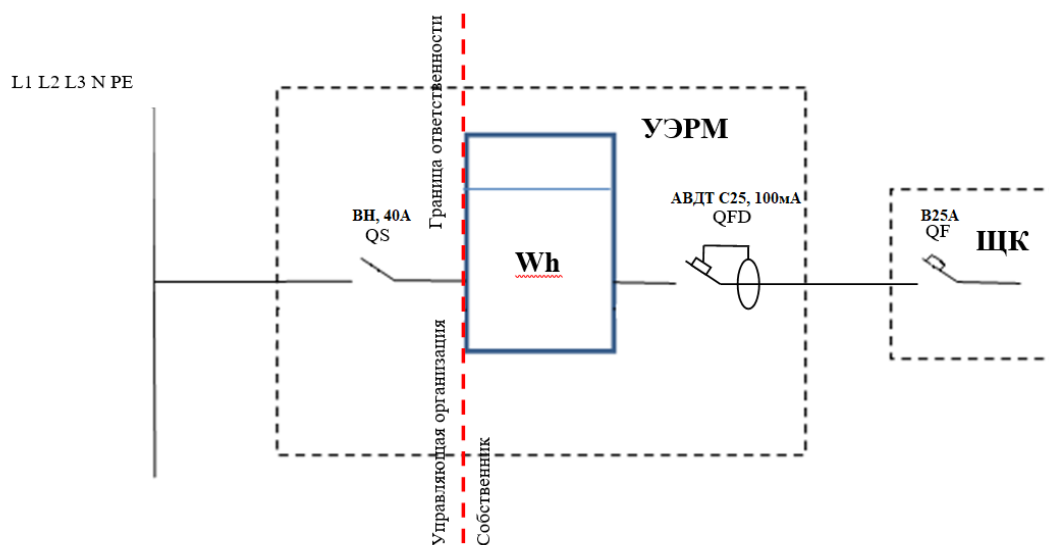
Счетчик электрической энергии, дифференциальный автоматический выключатель, расположенные в этажном шкафу УЭРМ, отходящие от этажного шкафа электросети и всё электрооборудование внутри квартиры обслуживает Собственник квартиры.

Стойковую разводку, шкаф УЭРМ, питающий кабель до вводного выключателя нагрузки и вводной выключатель нагрузки в этажном шкафу обслуживает Управляющая организация.

Расчетная выделенная мощность на квартиру в соответствии с проектами составляет для:

- однокомнатной квартиры **14кВт.**
- двухкомнатной квартиры **16кВт.**
- трехкомнатной квартиры **18кВт.**

Схема № 6



7. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по электроснабжению кладовых помещений являются наконечники питающего кабеля на вводном автомате в щите ЩТ.

Граница разграничения выделена на схеме № 7 жирной пунктирной линией.

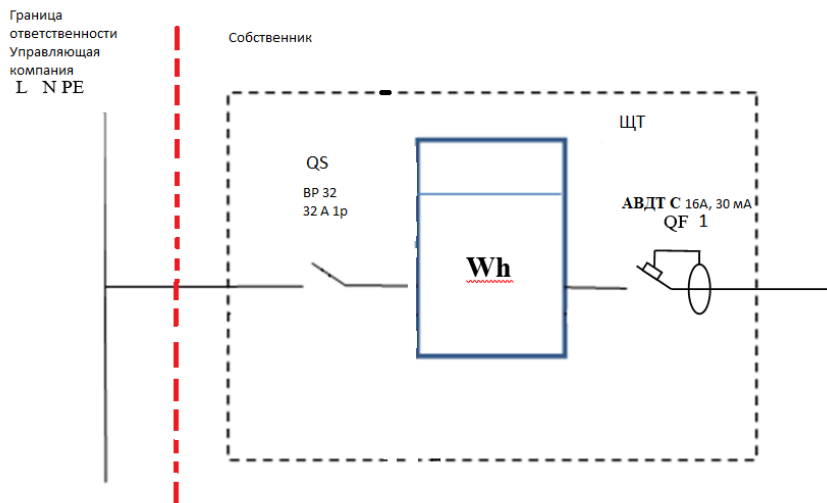
Счетчик электрической энергии, дифференциальный автоматический выключатель, расположенные в шкафу, отходящие от шкафа электросети и всё электрооборудование внутри кладовой обслуживает Собственник.

Стояковую разводку, питающий кабель до вводного выключателя нагрузки в шкафу обслуживает Управляющая организация.

Расчетная выделенная мощность на кладовую в соответствии с проектами составляет для:

- одной кладовой **3,0кВт.**

Схема № 7



8. Границей ответственности в системе автоматизированного теплоучёта между Управляющей организацией и Собственником помещений является точка первого резьбового соединения теплосчётчика со стороны стояков отопления и приборов отопления в квартире.

Границы разграничения выделены на схеме №8 жирной пунктирной линией.

Теплосчётчик отопления, установленный в шкафу теплового ввода помещения, а также провода от теплосчётчика до соединительной коробки обслуживаются Собственником помещения.

Соединительные коробки в шкафах и кабельные линии от них до щита УЭРМ обслуживает Управляющая организация.

Схема № 8

