

«Утверждаю»
Директор УК «Техинвест 2001»
С.В. Жигулев

25.01.2021г.

**Технические условия
на производство ремонтно-строительных работ**

Собственник _____

Монтаж/переоборудование/ремонтно-строительные и отделочные работы в помещении должны производиться в соответствии с действующим законодательством.

В случае изменения 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.

До начала производства ремонтно-строительных работ необходимо:

- Передать в Управляющую компанию копии документов, подтверждающих допуск работников к работам повышенной опасности (перечень необходимых документов для допуска к опасным работам можно получить в инженерной группе);
- При проведении ремонтно-строительных работ без технических проектов или с отступлением от согласованных технических решений, Управляющая компания имеет право составить акт и уведомить о выявленных нарушениях соответствующие надзорные органы г. Сочи, а также других владельцев многоквартирного дома.
- При планируемых переустройствах или планировках занимаемых помещений во избежание негативных последствий неукоснительно соблюдать требования жилищного законодательства, и предоставлять проектную и разрешительную документацию.

Перед началом ремонтно-строительных работ помещение должно быть оборудовано и оснащено:

- санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов). Запрещается сливать в канализацию горючие жидкости, остатки раствора и строительных материалов;
- емкостью для сбора производственных отходов;
- медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи;
- средствами первичного пожаротушения (кошма, огнетушители);

Оформление ввоза/вывоза строительных материалов, инструментов, строительного мусора.

Транспортировка грузов:

- Ввоз-вывоз строительных материалов и инструментов осуществляется по материальному пропуску. Бланк материального пропуска можно получить в отделе по работе с клиентами;
- Строительный мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключаящую загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования,

и лифтов; после завершения погрузо-разгрузочных необходимо убрать за собой остатки сыпучих материалов;

- Допускается вынос (перемещение) строительного мусора на грузовом лифте, при этом мусор должен быть плотно упакован в строительные мешки. Транспортировка грузов осуществляется с использованием грузового лифта;
- Перевозимые в 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;
- При погрузо-разгрузочных работах необходимо застелить пол лифтового и приквартирного холла от портала лифта до входной двери переустраиваемого помещения накрывным материалом (пленка, оргалит);
- Вывоз строительного мусора контейнерами осуществляет Управляющая компания при условии полной оплаты услуги «Вывоз строительного мусора».

Категорически запрещается:

- Транспортировка в лифте и хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) в здании.
- Размещение на фасаде мешки, пакеты с содержимым во избежание несчастных случаев, связанных с падением вниз на проезжую часть и тротуары.
- Складирование мусора, строительных материалов вне помещения. Также недопустимо загромождение строительными материалами и мусором эвакуационных путей и мест общего пользования.
- При уборке строительного мусора запрещается использование канализации, выбрасывать мусор из окон.
- Устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства без согласования с Управляющей компанией.

В части архитектурно-строительного проекта при формировании технического задания на производство работ необходимо учитывать типовую планировку квартиры согласно техническому паспорту, а также:

- Замена квартирной проектной двери, установленной застройщиком на иную, должно осуществляться в соответствии с проектным решением открывания двери;
- Перепланировка (переустройство) квартиры должна осуществляться без изменения местоположения кухни, ванных комнат и санитарных узлов над жилыми комнатами нижерасположенных квартир;
- Проектом должна быть предусмотрена конструкция полов, с обязательной гидроизоляцией мокрых зон, а также нежилых помещений вспомогательного назначения (балконы, лоджии). Так же перед устройством стяжки пола рекомендовано выполнить устройство гидроизоляции пола на примыкании к внешней фасадной стене всех комнат. Выполнение скрытых работ необходимо предъявить специалисту Управляющей компании с последующим оформлением акта скрытых работ;
- Необходимо предусмотреть доступ к узлам и агрегатам смонтированного оборудования для обслуживания и ремонта с установкой технологических люков размером не менее 600х400;
- В квартирах, расположенных на верхних этажах, технологические люки в нише санузла должны обеспечивать доступ к общедомовым инженерным системам для их обслуживания. Размер устанавливаемого люка согласовывается с инженерной службой управляющей компании. Так же необходимо обеспечить доступ к участку выпуска

фановой трубы на кровлю. Размер устанавливаемого люка так же согласовывается с инженерной службой управляющей компании;

- При монтаже дополнительных инженерных коммуникаций (канализация, водоснабжение, вентиляция и т.д.) согласовывать прохождение коммуникациями капитальных конструкций с Управляющей компанией;
- Замена окон производится после согласования с Управляющей компанией.

Запрещаются:

- любые работы на вентилируемом фасаде здания без согласования с Управляющей компанией.
- разборка, уменьшение сечений или пересечение вентиляционных шахт коммуникациями, в том числе канализацией, эл. проводкой, трубами ХВС, ГВС и ЦО.
- снос, ослабление сечений, пробивка ниш, борозд, отверстий в силовых (несущих) элементах здания (колонн, пилонов, монолитных стен и перекрытий), находящихся в площади квартиры и в объёме наружных стен.

В части систем отопления:

В процессе производства монтажных работ владельцу помещения необходимо оформить и подписать следующие документы:

- Акт (ы) освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции помещения (комнат);
- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб отопления;
- Акт гидравлического испытания систем отопления;

Выполнение скрытых работ необходимо предъявить специалисту Управляющей компании с последующим оформлением акта скрытых работ. Акты освидетельствования скрытых работ подписываются специалистом УК только при наличии исполнительной документации.

Вызов специалиста на освидетельствование и подписание Актов можно осуществить через диспетчерскую службу или технический отдел, после оплаты услуги на основании прайс - листа управляющей компании.

При проведении работ в системе отопления запрещается:

- устройство тёплых полов от систем центрального отопления;
- перенос отопительных приборов системы ЦО на балконы/лоджии.

В части систем водоснабжения и канализации:

- Разводку системы водоснабжения рекомендуется монтировать трубами RE-Xa gauhis Rehau (сшитый полиэтилен) или полипропилен;
- Обеспечить доступ к водозапорной арматуре для ревизии и прочистки;
- Во избежание подмесов в системе водоснабжения квартиры (помещения), рекомендуется устанавливать на выпусках распределительных коллекторов ГВС и ХВС обратные клапаны после водосчетчиков;
- После окончания монтажных работ произвести гидравлические испытания систем водоснабжения и канализации за свой счет либо силами представителей УК с последующим подписанием акта на гидравлические испытания;

При проведении работ в системе водоснабжения и канализации запрещается:

- установка квартирных коллекторов холодного и горячего водоснабжения за пределами санитарно-технических ниш;
- дополнительные врезки в стояки ХВС, ГВС и канализации, уменьшение сечений стояков, установка на них запорно-регулирующей арматуры и сужающих устройств;
- устройство тёплых полов от системы ГВС;

В процессе производства монтажных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

- Акт(ы) освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции;
- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки канализационных труб;
- Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб горячего и холодного водоснабжения;
- Акт гидравлического испытания систем горячего и холодного водоснабжения;
- Акт гидравлического испытания (пролива) фекальной и дренажной канализации;

Акты освидетельствования скрытых работ (гидравлических испытаний) подписываются инженером службы эксплуатации при наличии исполнительной документации и оплаты согласно прайс листа УК;

- Гидравлическое испытание системы ГВС, ХВС и канализации производится до закрытия труб цементно-песчаной стяжкой;
- Вызов специалиста УК на подписание Актов можно осуществить через диспетчерскую службу или отдел по работе с клиентами, после оплаты услуги на основании прайс листа управляющей организации.

В части системы энергоснабжения:

- Расчетная выделенная мощность на квартиру 10 кВт;
- Работы по монтажу системы электроснабжения жилых помещений в многоквартирном доме осуществляются в соответствии с действующими нормативными документами в строительстве ПУЭ, СП (СНиП) квалифицированным персоналом;
- Работы, производство которых требует соответствующего допуска, осуществляются организацией, имеющей свидетельство о допуске к таким работам;
- Перед началом производства электромонтажных работ предоставить на согласование в УК проект электроснабжения квартиры;
- Для прокладки сети электроснабжения и электроосвещения применять кабель с медным жилами марок ВВГнг, ВВГнг-LS, либо аналогичные;
- Подключение электроприёмников в пределах расчётной проектной нагрузки предусмотреть от квартирного электрического щита (ЩК), при этом предусмотреть резерв для установки дополнительной отключающей аппаратуры;
- Прокладку групповых линий электроснабжения предусматривать в закладных диэлектрических трубах, имеющих сертификат пожарной безопасности, преимущественно скрыто в подготовке пола, штробах штукатурного слоя стен;
- Запрещается выполнять штробление перекрытий под прокладку электропроводки;
- В проекте предусмотреть прокладку групповых линий кабелем, не распределяющим горение, сечением (мм²):

Для духовых шкафов – 5х4; для розеточных групп – не менее 3х2,5;

Для линий освещения – не менее 3х1,5

штепсельные розетки должны быть оснащены заземляющим контактом, защитными шторками и соответствовать требованиям ПУЭ;

В помещениях (балкон, лоджия, санузел) необходимо применять розетки с крышкой.

Сдача-приемка электромонтажных работ

По окончании электромонтажных работ Собственник помещения обязан:

1. Принять работу у подрядной организации и подписать «Акт сдачи - приемки электромонтажных работ». Акт заверяется печатью электромонтажной организации;
2. Собрать папку документов в 2-х экземплярах (1-ый экземпляр - владельцу квартиры; 2-ой экземпляр – для Управляющей компании):
 - акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности;
 - согласованный проект электроснабжения квартиры;
 - исполнительная схема электропроводки;
 - акт освидетельствования скрытых работ;

Акты освидетельствования скрытых работ подписываются специалистом УК только при наличии исполнительной документации.

При проведении электромонтажных работ запрещается:

- установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- установка отключающих или регулирующих устройств на общедомовые (общеквартирные) электрические сети;
- несанкционированное подключение энергопотребляющего оборудования к общедомовым (общеквартирным) электрическим сетям;
- 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 штроб в несущих элементах здания (колонах, пилонах и др.), а также в плитах перекрытий под размещение электропроводки.

В части системы вентиляции и кондиционирования должно быть обеспечено следующее:

Установка кондиционеров в разрешенных местах должна производиться по проектно-сметной документации, в соответствии с требованиями СНиП, предусматривающими организованный отвод конденсата в бытовую квартирную канализацию.

Основные рекомендации:

- Внешний блок кондиционера монтируется только в специально отведённое защитное обрамление на балконной панели (корзина);
- Предусмотреть доступ к узлам и агрегатам смонтированного оборудования с установкой технологических люков;
- Прокладку дренажных трубопроводов предусматривать в пространстве подвесного потолка, либо в стяжке с соблюдением уклонов.

При проведении работ в системах вентиляции и кондиционирования запрещается:

- использование выделенных вентиляционных каналов кухонь и санузлов не по назначению.
- размещение вытяжной вентиляции квартиры на фасад здания.

В части слаботочных систем должно быть обеспечено следующее:

Прокладку слаботочных кабельных линий предусматривать в запотолочном пространстве подвесных потолков отдельно от силовой электросети. Допускается прокладка линий в закладных трубах в стяжках полов и в защитном штукатурном слое. При этом должна быть обеспечена возможность сменяемости проводки.

Общие требования:

- Рекомендуемые размеры внутриквартирного щитка слаботочных систем (ЩСС) 500*300*120 (400*400*120);
- В щите слаботочных систем предусмотреть двойную розетку 220В и подключить ее к отдельному автоматическому выключателю 6А;
- Расстояние между силовыми линиями и линиями связи при параллельной прокладке должно быть не менее 300 мм;
- Для установки на фасаде дополнительных теле- и радиоантенн, систем видео наблюдения и любого другого радиооборудования, требуется согласование с Управляющей компанией.

Прокладка кабелей от общедомового этажного слаботочного щита до ЩСС квартиры осуществляется за счет Собственника помещения.

В части системы пожарной сигнализации должно быть обеспечено следующее:

- При проведении общестроительных и специальных работ обеспечить сохранность, работоспособность и доступность для обслуживания и ремонта ранее установленных извещателей;
- Временный демонтаж датчиков осуществляется специалистами Управляющей компании по письменной заявке.

Все работы должны быть выполнены в строгом соответствии с утвержденным Собственником проектным решением. После проведения пуско-наладочных работ подписывается Акт сдачи - приемки монтажных и пуско-наладочных работ инженерных систем между подрядной организацией и собственником квартиры или его представителем. Один экземпляр рекомендуется передавать в Управляющую компанию.

Также при производстве работ необходимо соблюдать зоны разграничения балансовой и эксплуатационной принадлежности по инженерным системам (Приложение № 1)

Главный инженер

ООО «Управляющая компания «Техинвест 2001»

Вальков А. В.

Технические условия получил:

Собственник квартиры либо его представитель

(ФИО, подпись, дата)

Представитель подрядной организации

(ФИО, подпись, дата)

АКТ

разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей компанией и Собственником помещений.

Собственники помещений обязаны производить за свой счет текущий ремонт помещения: побелку и окраску стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных блоков, а также ремонт внутриквартирной электропроводки и иные виды работ.

Собственникам помещений в жилом доме принадлежат, на праве общей долевой собственности, общие помещения жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения и находящееся за пределами или внутри помещения.

Точкой разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей компанией и собственником помещений является точка отвода инженерных сетей помещения от общих домовых стояков.

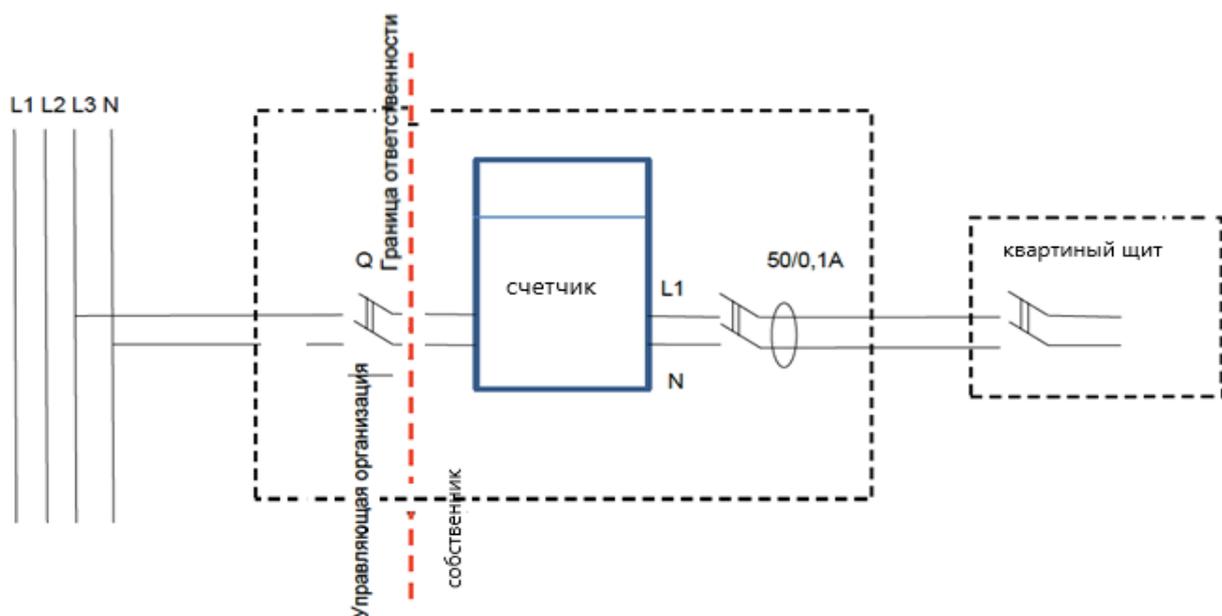
В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

1. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и собственником помещений **по электроснабжению** являются наконечники питающего кабеля на вводном выключателе в этажном щите.

Граница разграничения выделена на схеме пунктирной линией.

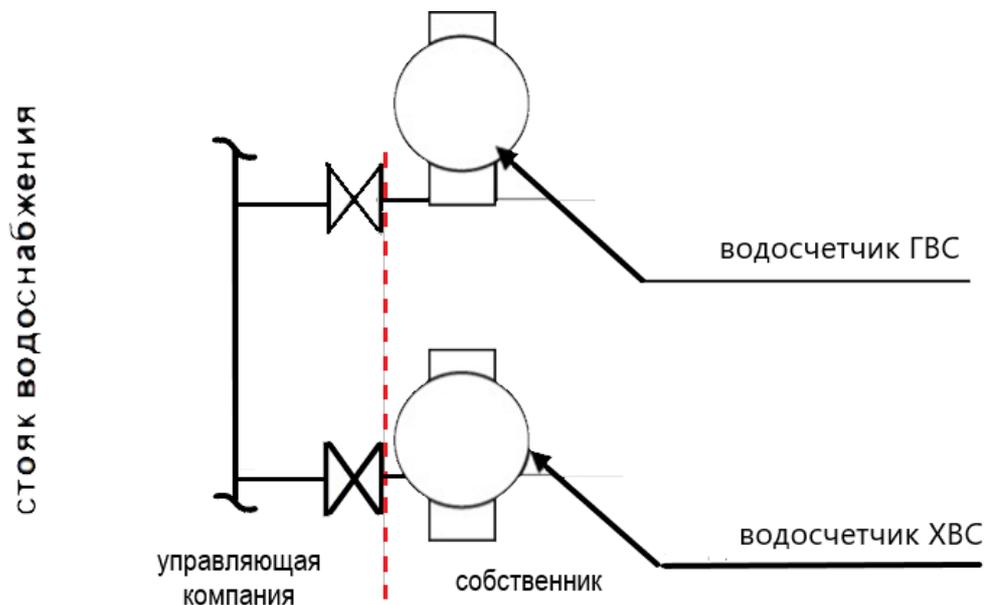
Вводной выключатель-разъединитель, счетчик электрической энергии и устройство защитного отключения, расположенные в этажном шкафу, отходящие от этажного шкафа электросети и всё электрооборудование внутри помещения, обслуживает собственник помещений.

Стояковую разводку, электрораспределительный шкаф и питающий кабель до вводного квартирного выключателя-разъединителя в этажном шкафу обслуживает Управляющая компания.



2. Границей ответственности **по холодному и горячему водоснабжению** между Управляющей компанией и собственником помещений является точка первого резьбового соединения запорной арматуры, отключающей квартирные сети.

Граница разграничения выделена на схеме пунктирной линией.

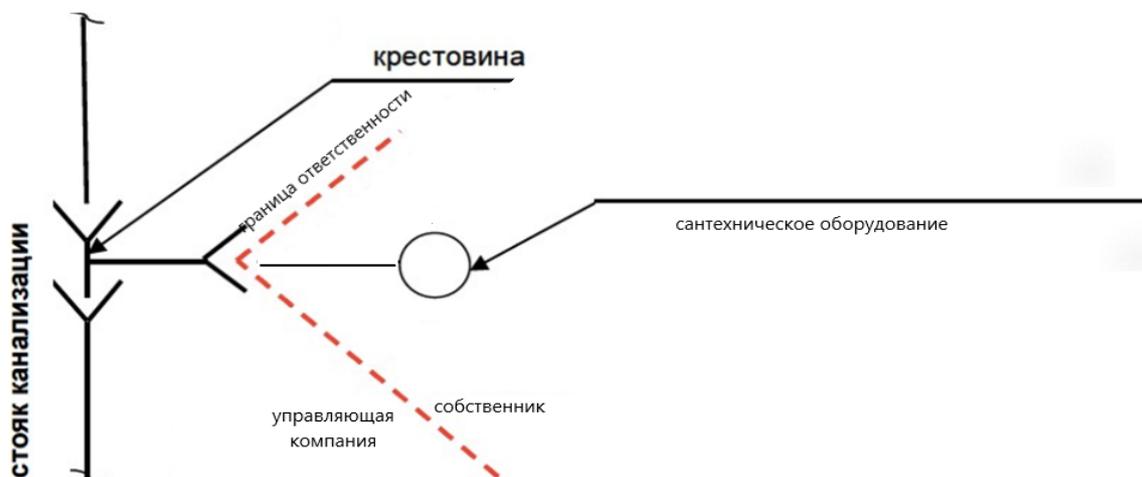


Стояк водоснабжения включая запорную арматуру обслуживает Управляющая компания. Всю последующую водопроводную разводку с сантехническим оборудованием внутри квартиры обслуживает Собственник помещения.

Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние водопроводной разводки с сантехническим оборудованием внутри помещения, за границами эксплуатационной ответственности.

3. Границей ответственности **по канализации** между Управляющей компанией и Собственником помещений является точка присоединения отводящей трубы канализации помещения к крестовине стояка домового водоотведения.

Граница разграничения выделена на схеме 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 компания.

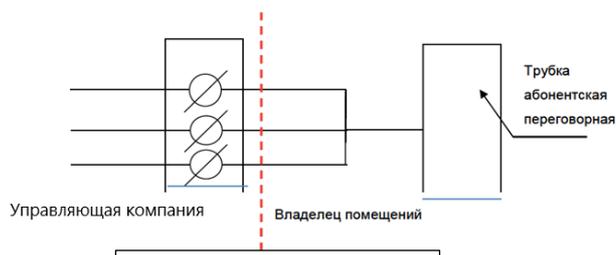
Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние канализационной разводки с сантехническим оборудованием внутри помещения.

4. Границей ответственности **по переговорному устройству домофона** является клеммное соединение в этажном щитке.

Граница разграничения выделена на схеме пунктирной линией.

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

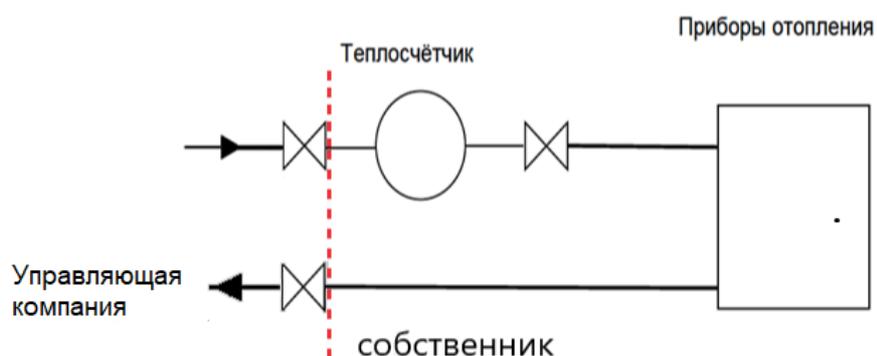
Кабельная линия в слаботочных стояках, этажные клеммные коробки, установленные в этажном щитке, обслуживает Управляющая компания.



5. Границей ответственности **по системе теплоснабжения** между Управляющей компанией и Собственником помещений является точка первого резьбового соединения запорной арматуры, отключающей квартирные сети.

Стойк теплоснабжения и ответвления от стояка до первой запорной арматуры, расположенной на ответвлении, обслуживает Управляющая компания. Всю последующую разводку системы теплоснабжения с оборудованием внутри квартиры обслуживает Собственник помещения.

Граница разграничения выделена на схеме пунктирной линией.



Главный инженер

ООО «Управляющая компания «Техинвест 2001»

Вальков А. В.

Технические условия получил:

Собственник квартиры либо его представитель

(ФИО, подпись, дата)

Представитель подрядной организации

(ФИО, подпись, дата)

