***ООО УК «Логистика»***

**Технические условия на проведение ремонтно – строительных работ в квартирах**

***2008г***

**Правила проведения ремонтно-отделочных работ**

***ОООУК «Логистика» 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 жилья, 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.***

Для проведения ремонтно – строительных работ в квартире собственник обязан предоставить проект электроснабжения квартиры и проект перепланировки или переоборудования, которые будут согласовываться в установленном порядке в процессе проведения работ в квартире.

К вопросам **перепланировки** относятся:

-перенос и демонтаж перегородок;

- перенос, демонтаж и устройство дверных проёмов в несущих и не несущих стенах (исключая межквартирные);

- замена (установка дополнительного) инженерного оборудования (не включающая переоборудования по всему зданию).

Вопросы **переоборудования** включают:

- замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования (под новое функциональное назначения помещения);

- устройство туалетов, ванных комнат, кухонь;

- перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических приборов (исключая перенос радиаторов в застеклённые лоджии, балконы);

- демонтаж инженерного оборудования и (или) подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного. Горячего водоснабжения и канализации.

Вопросы **реконструкции** включают:

- объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями;

- установка наружных средств (кондиционеров, антенн ит.п.);

- изменение материалов и пластики внешних конструкций;

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- изменять конфигурацию, размеры и цвет оконных проёмов;

- переделывать вентиляционные шахты, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов;

- увеличить площади за счёт квартирных холлов и присоединения 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.

1. Владелец обеспечивает квартиру перед началом ремонта предметами гигиены (унитаз, раковина).
2. Владелец 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.
3. Собственник квартиры, перед началом ремонтно-строительных работ, получает от эксплуатирующей организации (ООО УК «Логистика») технические условия на проведение работ по дострою квартиры. Эксплуатирующая орга­низация осуществляет технический надзор за выполнением ремонтных работ в соответствии с согласованной проектной документацией и регламентирующими документами. Подрядная организация, собственник и эксплуатирующая организация, совместно подписывают акты приёма выполненных работ.
4. Газосварочные работы проводятся под контролем эксплуатирующей орга­низации 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 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.
9. Строительный мусор вывозится силами эксплуатирующей организации.
10. Подключение электропитания на напряжение 380В и 220В вне электророзеток в квартире выполняется представителем эксплуатирующей организации.
11. Отключение стояков отопления, х/в и г/в осуществляется сотрудниками эксплуатирующей организации.
12. Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в квартире выполняются эксплуатирующей организацией или специализированными организациями под контролем эксплуатирующей организации.
13. Владелец или собственник обеспечивает соблюдение ремонтными работниками Регламента проведения ремонтно-отделочных работ.

ПАМЯТКА

Перед началом проведения ремонтно-строительных работ по внутренней планировке квартиры, Правообладатель (Собственик) обязан предоставить в ООО УК «Логистика» для согласования следующий перечень документов:

1. Начальную проектно-разрешительную документацию, в том числе :

* согласованный соответствующими организациями проект перепланировки помещения квартиры (в случае проведения перепланировочных работ); -
* проект общестроительных работ (пояснительная записка с перечислением видов выполняемых работ по каждому помещению квартиры);
* проект на системы холодного и горячего водоснабжения в квартире (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов);
* проект на систему канализации;
* проект слаботочных систем (интернет, телевидение, телефония, домофон по необходимости пожарной сигнализации);
* согласованный проект электроснабжения квартиры;
* проект системы теплоснабжения квартиры, в случае замены или изменения штатной (существующей) системы теплоснабжения или ее отдельных узлов.

2. Разрешительную документацию, необходимую для проведения работ, в том  
числе:

* заявление о проведении ремонтно-строительных работ в помещении квартиры;
* договор подряда на проведение ремонтно-строительных работ в помещении квартиры, с приложением заверенной копии лицензии подрядной организации на право проведения данных работ;
* полис страхования гражданской ответственности за причинение возможного ущерба третьим лицам в ходе выполнения ремонтно-строительных работ (рекомендуется).

3. После предоставления и согласования проектно-разрешительной документации  
Правообладатель (Собственник) обязан:

* заключить Договор на ведение технического надзора за ремонтом помещения с лицензированной организацией;
* назначить ответственного за проведение работ;
* назначить ответственного за соблюдение правил техники безопасности и пожарной безопасности, ответственный должен пройти инструктаж в Управляющей компании;
* обеспечить персонал подрядной организации пропусками на объект (квартиру жилого дома).

4. На стадии проведения подготовительных работ, Правообладатель  
(Собственник) обязан:

* укомплектовать Объект огнетушителем;
* обустроить Объект временным туалетом и умывальником;
* обеспечить сохранность мест общего пользования.

5. На стадии проведения основных работ, Правообладатель (Собственник) обязан:

* все работы выполнять только в течение рабочего времени пн - пт с 10 до 19 часов, перерыв с 13 до 15 часов, за исключением воскресных и праздничных дней;
* завоз грузов, материалов и оборудования осуществляется с 10 до 18 часов;
* максимальная мощность подключения к электросети на Объекте не должна превышать 3 кВт;
* уборка строительного мусора производится только в закрытой таре;
* отключение и подключение стояков холодного и горячего водоснабжения
* осуществляется Управляющей компанией с 9 до 15 часов, при температуре наружного воздуха не ниже - 5 °С.

6. Во время проведения работ на Объекте **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

* устанавливать замок на дверях расположенных в зонах общего пользования, без передачи одного (дежурного) ключа в Управляющую компанию;
* устанавливать на балконах и лоджиях устройства для подъема грузов;
* пользоваться не аттестованным оборудованием;
* нарушать целостность несущих конструкций без согласования;
* складировать мусор в местах общего пользования;
* находиться рабочему персоналу подрядной организации на Объекте в нерабочее время, без согласования с управляющей компанией.

7. На стадии завершения работ Правообладатель(Собственник) обязан:

* передать Управляющей компании один экземпляр полной исполнительной документации;
* полностью очистить, а при необходимости, восстановить за свой счет поврежденные места в зонах общего пользования.

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В процессе производства монтажных работ уполномоченным представителем Управляющей компании еженедельно осуществляется технический надзор за соблюдением норм, правил и качества выполнения работ и соответствие их согласованному проекту.

В процессе выполнения строительно-монтажных работ Правообладателем (Собственником) своевременно должны быть оформлены и подписаны представителем Управляющей компании следующие документы:

* Акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции по каждому помещению отдельно в 2-х экземплярах;
* Акт освидетельствования скрытых работ прокладки канализационных труб в полах, стенах по стоякам в 2-х экземплярах;
* Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;
* Акт гидравлических испытаний (опрессовки) систем горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;
* Акт гидравлических испытаний (опрессовки) системы отопления квартиры в 2-х экземплярах;
* Акт гидравлических испытаний (пролива) фекальной канализации квартиры в 2-х экземплярах;

Акты скрытых работ подписываются только при наличии исполнительной документации. Вызов представителей Службы главного инженера осуществляется в письменном виде.

По окончании выполнения строительно-монтажных работ предоставить для подписания Главному инженеру Управляющей компании исполнительную документацию в виде 2-х экземпляров сброшюрованных папок на «Системы водопровода и канализации». 1-й экземпляр передается в Управляющую компанию, 2-й экземпляр - владельцу квартиры.

Содержание папки:

* титульный лист, с указанием адреса производства работ, название и адрес подрядной организации, заверенный печатью организации;
* пояснительная записка проекта;
* принципиальные схемы формата A3 планов и фрагментов узлов, соединений системы;
* Акты освидетельствования скрытых работ;
* Акты гидравлических испытаний систем;
* копии паспортов и сертификатов на установленное оборудование;
* копия гарантийного письма с точным указанием названия адреса и телефона фирмы производившей строительно-монтажные работы на системах.

Рабочее давление водоснабжения гарантируется до ввода в распределительную квартирную систему водоснабжения. Рабочий проток системы канализации гарантируется по общему стояку канализации до вывода квартирной системы. За качество выполненных строительно-монтажных работ, используемых материалов, рабочее давление системы водоснабжения и рабочий проток системы канализации внутри квартиры, ответственность несет подрядчик, выполнявший монтаж систем.

**1. Переустройство системы отопления**

(работы выполняются специализированной организацией)

Переделка системы отопления квартиры возможна только при наличии разработанного и согласованного проекта. Проект разрабатывается специализированной проектной организацией, имеющей соответствующие лицензии. Согласование проекта с эксплуатирующей организацией - **ОБЯЗАТЕЛЬНО!**

Работы, связанные с переоборудованием системы отопления в квартире выполняются эксплуатирующей организацией или специализированными организациями под контролем эксплуатирующей.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

* Замена материала стояков;
* Установка запорной арматуры на перемычках и стояках;
* Вынос отопительных приборов на лоджии и балконы;
* Перенос стояков, их приближение к стенам;
* Убирать стояки в стены;
* Устройство тёплых полов от системы отопления;
* Удлинение подводки к радиаторам и перенос перемычки (её приближение к радиатору);
* Демонтаж и заделка гильз стояков отопления в перекрытиях;
* Демонтаж перемычек на стояках.

Диаметр перемычки на стояке должен быть на «шаг» меньше диаметра стояка (Например, стояк 1" - перемычка 3/4"). Мощность устанавливаемых радиаторов должна соответствовать проектным нагрузкам по конкретным стоякам (информацию по нагрузкам можно узнать у эксплуатирующей организации).

**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 с соблюдением требований законодательства проектом, с обязательным согласованием эксплуатирующей организацией.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

* Замена материала стояков;
* Установка запорной арматуры на стояках водоснабжения;
* Перенос магистральных стояков, их приближение к стенам;
* Убирать стояки водоснабжения в стены;
* Устройство подогрева полов от системы горячего водоснабжения;
* Демонтировать счётчики
* МЕТАЛЛОПАСТ - ЗАПРЕЩЕН!!!

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 технического шкафа.

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

Запорная арматура и материалы, используемые для монтажа систем водоснабжения квартиры должны соответствовать определенным государственным стандартам и пройти сертификацию на территории РФ.

Во избежание подмеса, обязательна установка отсекающих кранов на гребёнке.

**3. Переустройство системы водоотведения и канализации**

(работы выполняются специализированной организацией)

Монтаж системы водоотведения и канализации квартиры осуществляется в соответствии с разработанным и согласованным, с соблюдением требований законодательства, проектом, под контролем эксплуатирующей организации.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

* Замена материала стояков канализации;
* Переносить стояки канализации;
* Выполнять работы по разводке канализации до выполнения работ по гидроизоляции пола в санузлах и ванных комнатах;
* Устанавливать канализационные трубы с контруклоном;
* Выполнять разводку трубопроводов из разнородных материалов (ПВХ, чугун и т.д.);
* Переносить стояки ливневой канализации.

Места врезок и прочисток организовывать так, чтобы обеспечить доступ специалистов эксплуатирующей организации. Размер технического окна должен быть достаточным для замены и ремонта любого соединения.

**4.Обустройство тёплых полов**

(работы выполняются специализированной организацией)

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

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- Устройство тёплых полов от системы горячего водоснабжения и отопления.

**5. Проведение сварочных работ**

(работы выполняются специализированной организацией)

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- Выполнять работы без проекта на сварочные работы;

* Проводить работы без назначения ответственного лица от организации за производство сварочных работ;
* Проводить сварочные работы не аттестованным персоналом;
* Проведение сварочных работ без соблюдения комплекса мер по техники безопасности и пожарной безопасности.

6. Переустройство системы электроснабжения

(работы выполняются специализированной организацией)

Подготовительный этап:

* предоставить энергетику Управляющей компании согласованный проект электроснабжения квартиры в объемах разрешенной проектной мощности;
* в случае монтажа системы «теплого пола» необходимо получить разрешение на использование электроэнергии в термических целях;
* заключить договора со специализированными организациями, имеющими лицензии на право выполнения:
* электромонтажных работ,
* испытаний и измерений электрооборудования.

Этап выполнения работ:

- после полного завершения работ по прокладке системы электроснабжения, и до их окончательной заделки, организовать подписания в 2-х экземплярах «Акта освидетельствования скрытых работ» между Управляющей компанией и организацией ведущей электромонтаж. Акт скрытых работ подписывается только при наличии схемы разводки в 2-х экземплярах.

Этап измерений и испытаний:

- по завершении электромонтажных работ и установки электрооборудования организовать проведение измерений и испытаний электроустановок организацией, имеющей лицензию на их производство и свидетельство регистрации электротехнической лаборатории. По результатам испытаний и измерений составляется «Технический отчет».

После окончания работ необходимо получить, в организации энергосбыта г.Москва, Акт допуска в эксплуатацию системы электроснабжения.

Качество электроснабжения квартиры гарантируется Управляющей компанией до вводного автомата в распределительном щите. За качество электроснабжения во вновь смонтированной сети квартиры ответственность несет подрядчик выполнявший монтаж системы электроснабжения.

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

Удельная расчётная нагрузка на 1 квартиру, согласно проекту, составляет 22 кВт.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

* Выполнять работы без согласованного проекта;
* Выполнение работ не обученным и не аттестованным персоналом;
* Превышать выделенную на квартиру электрическую мощность.

Материалы, используемые для переустройства системы электроснабжения квартиры должны соответствовать государственным стандартам, данным техническим условиям и пройти сертификацию на территории РФ.

7. Обустройство гидроизоляции и бетонной стяжки

(работы выполняются специализированной организацией)

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

* Увеличивать нагрузку на межэтажные перекрытия против проектных нагрузок;
* При использовании пропана для устройства гидроизоляции - хранить баллоны в не определенных и не оборудованных для этого местах;
* Проведение работ без соблюдения комплекса мер по технике безопасности и пожарной безопасности;
* При устройстве стяжки - не допускайте протечек на нижерасположенные этажи;
* При укладке гидроизоляции необходимо завести гидроизоляционный ковёр 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:**

* Выполнять работы без согласования с эксплуатирующей организацией.
* Изменять цвет и размеры наружных оконных и балконных блоков.

9. Использование лифтов и иного грузоподъёмного оборудования в целях доставки строительных материалов и иных крупногабаритных грузов, подъём которых запрещён или ограничен Правилами Госгортехнадзора

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 или могущие повлечь изменения в параметрах и качественных показателях их функционирования.

(работы выполняются специализированной организацией)

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

* Выполнять работы без согласованного проекта.
* Выполнять работы без согласования с эксплуатирующей организацией.
* 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:**

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

Для согласования проекта перепланировки квартиры, предоставляемого в Мосжилинспекцию, необходимо предоставить в службу эксплуатации план намечаемого переустройства.

12. Скрытые виды работ, которые не могут быть предъявлены по окончанию ремонтно-строительных работ и работ по дострою.

Предъявлять поэтапное выполнение работ автору проекта, техническому надзору и представителю эксплуатирующей организации для составления акта на скрытые работы.

**ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

* Выполнять работы без согласованного проекта;
* Выполнять работы организациям не имеющих соответствующих разрешений;
* Выполнять работы не обученным и не аттестованным персоналом;

При несоблюдении Регламента и Правил проведения ремонтных работ, к владельцу квартиры применяются санкции в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.