

РЕГЛАМЕНТ ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-РЕМОНТНЫХ РАБОТ

в жилом Доме по адресу

г. Москва, Береговой проезд, дом 2 корпус 1

Оглавление

Глава 1. ПОРЯДОК ПРОИЗВОДСТВА РЕМОНТНЫХ, СТРОИТЕЛЬНЫХ И ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

Глава 2. ПОРЯДОК ВНОСА/ВЫНОСА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И СКЛАДИРОВАНИЕ

Глава 3. ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ПРОВЕДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ
В КВАРТИРАХ.

Глава 4. ВЫПОЛНЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ НА СИСТЕМАХ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И КАНАЛИЗАЦИИ

Глава 5. ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЮ.

Глава 6. ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО СИСТЕМАМ ВЕНТИЛЯЦИИ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ.

Глава 7. ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ НА СЛАБОТОЧНЫХ СИСТЕМАХ.

Глава 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ И ПОДРЯДЧИКОВ РАБОТ.

Глава 1. ПОРЯДОК ПРОИЗВОДСТВА РЕМОНТНЫХ, СТРОИТЕЛЬНЫХ И ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

При проведении работ по обустройству квартир, коммерческих помещений или мест общего пользования (далее – Помещение), уполномоченному представителю и всем лицам, находящимся на Объекте, необходимо:

1.1 Соблюдать все технические, противопожарные, санитарные нормы и правила, установленные нормативно-правовыми актами административных/ государственных органов относительно жилых комплексов;

1.2 Рабочие при проведении работ обязаны соблюдать следующие правила:

- Производить шумные работы в будние дни разрешено с 9:00 до 13:00 и с 15:00 до 19:00. В субботние дни разрешены шумные работы с 10.00 до 13.00 и с 15.00 до 18.00. Запрещается производить работы в воскресные и праздничные нерабочие дни;
- иметь опрятный внешний вид, должны быть одеты в спецодежду с указанием организации;
- Запрещается загромождать и загрязнять строительными материалами и отходами эвакуационные пути и другие места общего пользования;
- Запрещается использовать пассажирские лифты и лестничные клетки без защитной отделки для транспортировки строительных материалов и отходов;
- Не допускается проносить материалы, превышающего габариты грузового лифта по центральным входам, лестничным клеткам без письменного разрешения управляющей организации;
- Запрещается сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвреживанию и вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;
- Избегать протечки смесей или водных растворов в квартиры на нижние этажи
- Запрещается осуществлять перенос или слом любых несущих конструкций Дома, а также выполнение мероприятий, ослабляющих несущую прочность стен и перекрытий;
- Не допускается самовольное подключение потребителей к электросети вне Помещения. При несоблюдении установленных норм электроснабжение Помещения будет прекращено;
- не покидать пределы обустраиваемого Помещения без необходимости;
- Запрещается нахождение рабочих в общественных зонах (паркинг, лобби, подъезды, лифтовые холлы, технические помещения);
- своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места;
- не допускать складирования строительных материалов вне отведенных мест;
- не допускать перегрузки лифта. Осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде;
- не распивать на объекте спиртные напитки, не употреблять наркотические и иные одурманивающие вещества;
- не портить оборудование и имущество Дома;
- соблюдать правила пожарной безопасности на объекте;
- запрещается курение вне отведенных для этого мест.

1.3 Предпринимать меры для предотвращения нанесения ущерба имуществу Дома;

1.4 От повреждений должны быть защищены полы лифтового холла того этажа, на котором выполняются строительные работы (полиэтиленовая пленка и оргалит). От повреждений должны быть защищены уголками порталы лифта на высоту не менее 2-х метров.

1.5 Своевременно устранять за свой счет ущерб, причиненный имуществу Дома, а также имуществу других Собственников/арендаторов.

1.6 О необходимости проведения ремонтно-строительных работ Собственник или его ответственный представитель уведомляет Управляющую организацию за 3 дня до начала работ, с предоставлением контактов лиц, ответственных за проведение работ, а также списков всех участвующих в проведении работ.

1.4 Уровень шума внутри помещений не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других Жителей. В ночное время с 23.00 до 7.00 часов должна соблюдаться тишина.

1.5 Собственники должны допускать в занимаемое Помещение представителей Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

1.6 Для пользования водой на время производства строительных работ используется водопроводный ввод в Помещение. Подачу воды осуществляет Управляющая организация.

1.7 Проведение газо- и электросварочных работ допускается не позже 16-00 и только силами аттестованного персонала с оформлением наряда, согласованного с Управляющей организацией и зарегистрированного в специальном журнале.

Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены запрещается.

1.8 Работы могут производиться только при наличии средств пожаротушения (огнетушителей). При возникновении возгорания (запаха гари, задымления) бригадир обязан немедленно сообщить об этом на пост охраны, и приступить к тушению.

1.9 Накануне праздничных дней или перерыва в работе более 3-х дней, бригадир совместно с представителем Управляющей организации проверить все помещения Квартир на предмет выключенных электроприборов и закрытых кранов. После этого помещение запирается.

Глава 2. ПОРЯДОК ВНОСА/ВЫНОСА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ И СКЛАДИРОВАНИЕ

2.1 Организацию ввоза/вывоза материальных ценностей осуществляет ответственный за проведение ремонтно-строительных работ. В его обязанности входит:

а) уведомление сотрудников охраны о ввозе/вывозе материальных ценностей с предоставлением номеров машин,

б) личный контроль за осуществлением погрузо-разгрузочных работ,

2.2 Указанный порядок распространяется на любые виды стройматериалов и инструменты.

2.3 Подача материала осуществляется из зоны парковки с помощью грузовых лифтов.

Складирование материалов для обустройства помещения вне его пределов запрещается. При

этом рекомендовано завозить строительный материал небольшими партиями, необходимыми для данного этапа производства работ.

2.4 Складирования материалов с учётом нагрузки на плиту перекрытия с учётом не более 400 кг на 1 м².

2.6 Для подъема крупногабаритных и крупноформатных материалов, образцов, оборудования и мебели разрабатывается План Производства работ по подъему данных грузов и согласовывается с управляющей организацией.

2.7 Подъем строительных материалов должен осуществляться с помощью грузовых лифтов. При этом конструкции лифтов должны быть защищены от повреждений. Либо по эвакуационным лестницам по согласованию с Управляющей организацией

2.8 Вывоз строительного мусора производится владельцем квартиры, где выполняется ремонт, посредством заказа контейнера.

Глава 3. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В КВАРТИРАХ.

3.1 До начала строительно-отделочных работ собственнику Квартиры требуется:

- Получить в Управляющей организации технические условия на проведение работ в помещении для дальнейшего проектирования.
- При разработке проекта обустройства Квартир и дальнейшей его реализации необходимо строго соблюдать:

А) привязку к точкам подключения по водопроводу, канализации, отоплению, вентиляции и кондиционированию

Б) границы мокрых зон (ванных комнат, туалетов, душевых, постирочных), кухонь.

-

Для удобного доступа при обслуживании инженерных систем за потолком, проектом обустройства рекомендуется предусмотреть технологические люки.

3.2 Рекомендуется предоставить в Управляющую организацию:

- проект проведения работ в Квартире в составе частей (по необходимости): архитектурно-строительной, отопления, вентиляции и кондиционирования, электрооборудования, водоснабжения и канализации, автоматики и слаботочных устройств, автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения и управления эвакуацией, выполненные отдельными папками.
- доверенность на ответственное лицо, представляющее в дальнейшем интересы собственника Квартиры по всем вопросам, связанным с проведением работ.

3.3 До начала проведения работ необходимо

Предоставить Управляющей организации список лиц, допущенных к производству работ в помещении; установить ёмкость для сбора пищевых и жидких производственных отходов; временным санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина); медицинской аптечкой с набором медикаментов для оказания первой медицинской помощи; средствами первичного пожаротушения (кошма, огнетушители) по нормам, защитить места общего пользования на этаже (маршрут от лифта до квартиры)

3.4 Порядок допуска на объект рабочих, занятых на работах.

- Владелец Помещения или его ответственный представитель направляет через мобильное приложение Управляющей организации заявку на сотрудников, выполняющих ремонт;
- Доступ в квартиры производится через грузовой лифт 11 секции на первом этаже, далее необходимо спуститься на парковку -1 этаж, где в лифтовой холл своего сектора; либо через подземный паркинг.
- Все работники должны быть зарегистрированы на территории РФ в установленном законом порядке.
- Допуск лиц на территорию производится только при предъявлении документа, удостоверяющего личность. Несоблюдение требований влечет отказ в допуске на территорию Дома. В случае изменения в составе работников, необходимо заново подать заявку через мобильное приложение.

Глава 4. ВЫПОЛНЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ НА СИСТЕМАХ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И КАНАЛИЗАЦИИ

4.1 Перед началом проведения работ рекомендуется представить в Управляющую организацию проект планировки Помещения с указанием планов разводки: систем, горячего, холодного водоснабжения и системы канализации (пояснительная записка, чертежи планы с привязкой к месту, спецификацию устанавливаемого оборудования).

4.2 В процессе производства работ инженер Управляющей организации, при необходимости, имеет право осуществлять технический надзор соответствие работ проекту.

4.3 Проведение работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем специалистов Управляющей организации.

Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчером объекта за 24 часа до начала производства работ.

Время отключения стояков горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов,

Глава 5. ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЮ.

5.1 Регламент составлен на основании «Правил о государственном энергетическом надзоре в РФ», «Правил устройства электроустановок» (ПУЭ), «Правил эксплуатации электроустановок потребителей», «Правил техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей», «Правил пользования электрической и тепловой энергией», законодательных актов и других нормативных, документов.

5.2 Собственник/арендатору рекомендуется иметь следующие документы:

- Проект электроснабжения помещения, разработанный проектной компанией, имеющей соответствующую лицензию;
- Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон;
- ТУ с указанием расчетной выделенной электрической мощности.

5.3 Для начала производства электромонтажных работ рекомендуется ознакомить Управляющую организацию с проектом электроснабжения Помещения.

Глава 6. ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО СИСТЕМАМ ВЕНТИЛЯЦИИ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ.

6.1 Собственнику/арендатору рекомендовано иметь следующие документы:

- Проект вентиляции и кондиционирования помещений, разработанный проектной компанией, имеющей соответствующую лицензию.
- Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон,

6.2 Для начала производства монтажных работ по системе вентиляции и кондиционирования рекомендуется ознакомить Управляющую организацию с проектом вентиляции и кондиционирования Помещения.

6.3 В процессе выполнения строительно-монтажных работ владельцу Помещения рекомендуется оформить и организовать подписание следующих документов:

- Акт освидетельствования скрытых работ (прокладки воздуховодов и трубопроводов холодоснабжения);
- Акт гидравлического испытания трубопроводов фанкойлов системы кондиционирования.
- Акт пролива дренажной системы фанкойлов системы кондиционирования.

6.4 В ходе проведения работ по системам вентиляции, собственник Помещения обязан учесть доступ к дросель-клапану системы. При необходимости предоставить доступ сотрудникам Управляющей организации. Настройка и исправность данного клапана влияет на работу общедомовой системы вентиляции.

Глава 7. ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ НА СЛАБОТОЧНЫХ СИСТЕМАХ.

7.1 Демонтаж, перенос и отключение датчиков пожарной сигнализации без согласования с Управляющей организацией – запрещается (система является общедомовой, Сохранность системы внутри помещения в зоне ответственности собственника. При несанкционированном вмешательстве нарушается работа общедомовой системы противопожарной защиты

7.2 До начала работ Владелец Помещения необходимо подать в Управляющую организацию заявление об отключении шлейфа пожарной сигнализации в Помещении (датчиков).

7.3 Включение шлейфа пожарной сигнализации в Помещении осуществляется по заявлению специалистами Управляющей организации и (или) привлеченной специализированной организации, обслуживающей данную систему. Выполняется проверка целостности шлейфа, правильность выполнения монтажа, при отсутствии замечаний Управляющей организации производится подключение шлейфа пожарной сигнализации в общедомовую систему противопожарной сигнализации.

7.4 Не допускается совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных с сетями электроснабжения и освещения.

7.5 По монтажу телефонной сети, и Интернет:

Проводку выполнять кабелем витая пара 5 категории восьмижильным типа UTP, STP, FTP. Телефонные розетки использовать под разъем RJ-45. Разделку кабеля выполнять по требованиям стандарта EIA/TIA 568B.

Глава 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ И ПОДРЯДЧИКОВ РАБОТ.

8.1 При нарушении настоящих Правил собственниками помещений или подрядной организацией, ведущей работы в помещении, Управляющая организация имеет право составить акт по факту нарушения с участием собственников помещений, представителей подрядной организации, а также собственников, нанимателей соседних с ним помещений.

8.2 Акт является основанием для привлечения собственника/арендатора к ответственности.

Отказ от подписания акта собственником/арендатором помещения или представителем подрядной, организацией, ведущей работы в помещении, не освобождает его от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных актом.

8.3 Собственник/арендатор переустраиваемого помещения в случае причинения им или подрядной организацией, ведущей работы в его Помещении, вреда в ходе проведения ремонтно-строительных работ домовладению или имуществу третьих лиц, обязан полностью возместить причиненный ущерб. При нарушении настоящих Правил, Управляющая организация имеет право приостановить ведение работ в Помещении и ограничить (запретить) допуск на территорию Дома персонала подрядной организации, ведущей работы в помещении.

8.4 В случае несоблюдения указанных правил по каждому факту нарушения будет составляться соответствующий акт, пропуски будут аннулироваться без права допуска на территорию Дома в дальнейшем.