

Согласовано  
Главный инженер

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Утверждаю  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

## РЕГЛАМЕНТ

### на проведение ремонтно-строительных работ.

#### Термины и сокращения, используемые в Регламенте:



- **УК** – Управляющая компания ООО «Ильинка сервис»
- **Собственник (будущий собственник)** – владелец (будущий владелец) жилого помещения.
- **Жилое помещение** – изолированное помещение (секция лейнхауса), которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания людей.
- **Технические условия (ТУ)** – это документ, устанавливающий технические требования, которым должны соответствовать проводимые на объекте ремонтно-строительные работы. Также в ТУ указан порядок проверки соблюдения этих требований. Технические условия распространяются на проектирование жилого помещения и его присоединение к общим системам на территории застройки.
- **Ремонтно-строительные работы (РСР)** – строительные, монтажные, строительномонтажные, отделочные, ремонтные и ремонтно-восстановительные работы.
- **Переустройство жилого помещения** – установка, замена или перенос инженерного, санитарно-технического, электрического или прочего оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.
- **Перепланировка жилого помещения** – изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.
- **ЩРС** – щит распределительный силовой.
- **ЭО** – электрооборудование.
- **ЭС** – электрические сети.
- **УЗО** – устройство защитного отключения.
- **А** – ампер (единица измерения силы тока).
- **ППБ** – правила пожарной безопасности.
- **ПБ** – пожарная безопасность.
- **ГПН** – государственный пожарный надзор.
- **СРО** – саморегулируемые организации.
- **ЛВЖ** – легковоспламеняющаяся жидкость.

- ГЖ – горючая жидкость.



## Общие положения.

- 1.1. **Регламент разработан** в соответствии с Гражданским, Жилищным и Административным кодексами РФ и Федеральным законом № 184 «О техническом регулировании».
- 1.2. Настоящий Регламент регулирует правовые и имущественные отношения между организациями и лицами, законные права и интересы которых могут быть затронуты в ходе или в результате выполнения работ по переустройству жилых помещений.  
Лица, самовольно перестраивающие и/или перепланировывающие жилое помещение, несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ.
- 1.3. Пропускной режим на объекте в период проведения РСР организовывается согласно Разделу 4 настоящего Регламента.
- 1.4. Все собственники (будущие собственники) и персонал организаций, занимающихся РСР, обязаны выполнять требования настоящего Регламента.
- 1.5. **Проект на внутреннюю планировку и отделку** необходимо разрабатывать согласно требованиям СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».
- 1.6. **РСР выполняются согласно следующим требованиям:**

- СНиП 12-01-2004 «Организация строительства»;
- СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»;
- МДС 12-30.2006 «Методические рекомендации по нормам, правилам и приемам выполнения отделочных работ»;
- СП 55-102-2001 «Устройство перегородок из гипсокартона»;
- СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;
- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (с изменениями);
- Федерального закона № 184 «О техническом регулировании»: Статья 46. Переходные положения.



## 2. Порядок получения разрешения на переустройство жилых помещений.

- 2.1. Оформление фактической приемки жилого помещения заключается в оформлении первичного акта сдачи-приемки жилого помещения с привлечением представителей отдела продаж, Управляющей компании (УК), службы заказчика и генподрядной организации.
- 2.2. Принятие решения о переустройстве.



## 2.3. Предоставление документов:

### 2.3.1. В орган местного самоуправления:

- заявление о переустройстве и/или перепланировке (по форме, утвержденной федеральным органом исполнительной власти в ред. Федерального закона N 160-ФЗ от 23.07.2008 г.);
- правоустанавливающие документы на перестраиваемое и /или перепланируемое жилое помещение (подлинники или заверенные в установленном порядке ксерокопии);
- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и /или перепланировки перестраиваемого и/или перепланируемого жилого помещения;
- технический паспорт (при его наличии) перестраиваемого и/или перепланируемого жилого помещения.

### 2.3.2. В Управляющую компанию:

- свидетельство о праве собственности на жилое помещение (копия договора инвестирования, купли-продажи, предварительного договора и т.п.);
- акт приема-передачи жилого помещения, подписанный продавцом и собственником (будущим собственником).



2.4. Получение в Управляющей компании копии настоящего регламента, технических условий (ТУ) на проектирование и подключение индивидуальных внутренних инженерных систем.

2.5. Написание заявления установленной формы (выдается работником УК) на имя генерального директора Управляющей компании о проведении работ по переустройству жилого помещения с указанием сроков их начала и ориентировочного окончания.

## 2.6. Обязанности собственника (будущего собственника) до начала проведения работ:

2.6.1. Предоставить Управляющей компании (на предмет проверки соответствия выданным ТУ, территориальным нормам и правилам комфортности и безопасности проживания будущих собственников, внедрения энергосберегающих технологий) **проект переустройства жилого помещения** в составе частей:

- общестроительные работы;
- электроснабжение;
- вентиляция и кондиционирование;
- водоснабжение и канализация;
- слаботочные системы.



2.6.2. Предоставить в Управляющую компанию **договор страхования или письменную гарантию возмещения возможного ущерба** третьим лицам в результате проведения РСР:

- разрушение общей брандмауэрной стены, покрытия парапетной части;
- протечки кровли в местах примыкания к брандмауэрной стене и, как результат, появление воды в соседнем жилом помещении;
- разрушение отмостки, газона, зеленых насаждений примыкающего жилого помещения;
- порча общего ограждения;
- повреждение кабельных трасс (электросиловых и слаботочных);
- устройство засоров в общих колодцах канализации и т.д.

2.6.3. Предоставить в Управляющую компанию **сведения об организациях**, которые будут проводить РСР (копию договоров подряда).

2.6.4. Оформить и передать в Управляющую компанию **нотариально заверенную доверенность** на лицо, которое в дальнейшем будет представлять интересы собственника (будущего собственника) по всем вопросам, связанным с переустройством жилого помещения.

2.6.5. Назначить ответственного за ведение РСР.

2.6.6. Провести вводный инструктаж сотрудников строительных бригад, озеленителей и любых других рабочих, проводящих работы на территории земельного участка или жилого помещения собственника (будущего собственника) и ознакомить их с правилами поведения на территории жилого комплекса (дома).

2.6.7. В случае привлечения рабочих для выполнения РСР напрямую, без заключения договора со строительной организацией, индивидуально для каждого рабочего провести инструктажи по видам работ с подписями в журнале инструктажа на рабочем месте.

## 2.7. **Обязанности ответственного представителя собственника:**

2.7.1. Пройти в Управляющей компании вводные инструктажи:

- по правилам проезда и стоянки автотранспорта;
- по правилам складирования строительных материалов;
- по правилам прохода и нахождения на территории жилого комплекса рабочих;
- о времени работы и обязательного перерыва в ремонтно-строительных работах;
- по мерам безопасности при производстве работ.

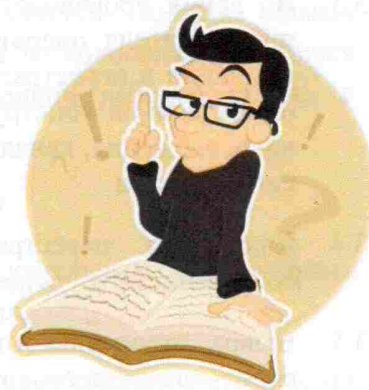


2.7.2. Зарегистрировать в специальном журнале службы охраны объекта дату фактического начала работ в жилом помещении.

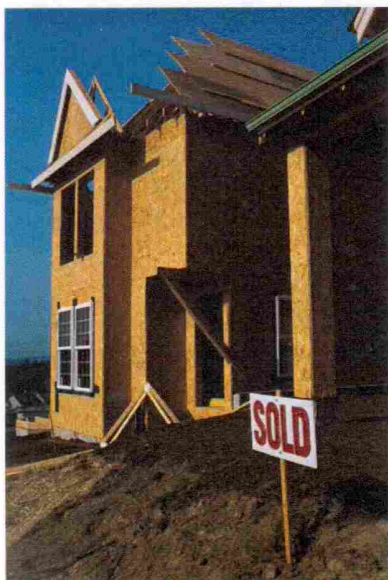
2.7.3. Передать в Управляющую компанию список лиц, допущенных к производству работ и оформить допуск в жилой комплекс сотрудников и рабочих в соответствии с поданным списком.

2.7.4. Оборудовать и оснастить жилое помещение:

- исправным электроинструментом, электрооборудованием, удлинителями и переносным (временным) освещением промышленного изготовления;
- емкостями для сбора пищевых, а также твердых и жидких производственных отходов;
- медицинской аптечкой для оказания первой медицинской помощи;
- средствами первичного пожаротушения – один огнетушитель на каждый этаж;
- унитазом со смывным бачком, средствами санитарной гигиены.



### 3. Проведение работ по переустройству жилых помещений.



3.1. При проведении РСР **КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ** нарушение норм и требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих на территории РФ для жилых зданий.

3.2. **Обязанности собственника (будущего собственника):**

3.2.1. своевременное проведение освидетельствования скрытых работ с участием представителя инженерно-технической службы УК с подписанием соответствующего акта;

3.2.2. по завершении ремонта предъявление УК выполненные РСР с составлением

соответствующего акта в течение 3 рабочих дней. При подписании акта подрядная организация – исполнитель работ в жилом помещении – одновременно передает УК полный комплект исполнительной документации.

- 3.3. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителя оперативной и/или инженерно-технической службы Управляющей компании в перестраиваемое жилое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.
- 3.4. Ключи от перестраиваемого жилого помещения выдаются исключительно собственнику (будущему собственнику) жилого помещения.
- 3.5. Вывоз строительного мусора в специальных контейнерах выполняет УК по отдельному договору с собственником (будущим собственником) жилого помещения.
- 3.6. Погрузо-разгрузочные работы должны исключать загрязнение и порчу элементов благоустройства и озеленения территории жилого комплекса.
- 3.7. При проведении РСР связанных с образованием большого количества пыли окна в ремонтируемых жилых помещениях должны быть закрыты.
- 3.8. Монтаж на фасадах жилых домов систем и приспособлений, установка которых связана с их креплением к фасаду и размещение которых отражается на общем архитектурном облике здания, подлежит обязательному согласованию с УК.
- 3.9. Изменение размеров, цвета и конфигурации оконных заполнений на фасадной части здания и замена оконных блоков обязательно согласовывается с УК.

**3.10. При проведении РСР по переустройству жилых помещений ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

- 3.10.1. снос и/или ослабление несущих конструкций, стен, перекрытий, балок, стропильной системы кровли, уменьшение сечений монолитных элементов силового каркаса здания, устройство в них проемов, ниш, штраб, затрагивающих арматуру (или глубиной более 20 мм) для прокладки трубопроводов и электропроводки к электроприборам и электроустановочным изделиям;
- 3.10.2. закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования и оформления соответствующих актов скрытых работ;
- 3.10.3. проведение работ влияющих на архитектурный облик здания (присоединение к помещениям существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений и т.п.);
- 3.10.4. загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования;
- 3.10.5. самовольное, без согласования с УК, крепление к фасаду и кровле грузоподъемных механизмов (лебедок, талей) и иных конструкций;
- 3.10.6. распитие спиртных напитков и нахождение в нетрезвом состоянии в перестраиваемых жилых помещениях и местах общего пользования, включая придомовую территорию;
- 3.10.7. проживание рабочих в перестраиваемых жилых помещениях.



- 3.11. Проведение газо- и электросварочных работ допускается только силами аттестованного персонала. Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в перестраиваемых жилых помещениях запрещается.
- 3.12. Необходимо аккуратно использовать системы канализации.
- 3.13. **НЕ ДОПУСКАЕТСЯ** совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих кабельных каналах с сетями электроснабжения и освещения.
- 3.14. Доступ в колодцы, предназначенные для прокладки и размещения инженерных коммуникаций, разрешается только по предварительной заявке и в присутствии представителя УК.

#### 4. Осуществление пропускного режима

- 4.1. Собственник (будущий собственник) жилого помещения или его ответственный представитель должен передать начальнику охраны объекта копию заявления о проведении работ по переустройству, копии паспортов и фотографии лиц, допущенных к производству работ.
- 4.2. Начальник охраны объекта организует оформление временных пропусков для прохода на территорию объекта на время производства работ на срок не более трех месяцев.
- 4.3. Пропуск лиц, допущенных к производству работ на территорию МЖК «Ильинка», осуществляется сотрудниками охраны по временным пропускам или, как исключение, по спискам, указанным в заявлении о проведении работ по переустройству.

При предъявлении временного пропуска сотрудник охраны проверяет его подлинность и срок действия, соответствие личности посетителя фотографии, размещенной на пропуске. В случае соответствия данных сотрудник охраны КПП пропускает сотрудника на территорию жилого комплекса.

При выявлении несоответствия данный пропуск изымается. Старший смены незамедлительно докладывает начальнику охраны МЖК «Ильинка» о случившемся. Работник, предъявивший такой пропуск, на территорию жилого комплекса не пропускается.

- 4.4. При необходимости завоза на территорию МЖК «Ильинка» оборудования и строительных материалов допуск автотранспорта через КПП осуществляется сотрудниками охраны по предварительной заявке в присутствии ответственного представителя собственника (будущего собственника) или представителя подрядной организации.

## Особенности проведения работ по инженерным системам.

### 4.5. Выполнение работ по системам вентиляции и кондиционирования.

4.5.1. Перед началом проведения РСР собственник (будущий собственник) обязан предоставить в УК на согласование проект системы вентиляции и кондиционирования с приложением лицензии фирмы, проводящей проектные и монтажные работы.



4.5.2. В процессе выполнения РСР своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:

- акт освидетельствования скрытых работ (установка оборудования, прокладка воздуховодов систем вентиляции и кондиционирования, прокладка трубопроводов холодоснабжения);
- акт гидравлического испытания трубопроводов системы холодоснабжения;
- акт гидравлического испытания (пролива) дренажной системы от вентиляторных доводчиков (фэн-койлов).

4.5.3. По окончании РСР необходимо представить в УК пакет исполнительной документации по системе вентиляции и кондиционированию воздуха в составе:

- титульный лист с указанием адреса;
- пояснительная записка проекта;
- чертежи формата А3 (А4) планов с привязкой по месту;
- чертежи формата А3 (А4) принципиальных схем системы вентиляции и кондиционирования;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акт гидравлических испытаний систем;
- копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке;
- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы;
- заключение Роспотребнадзора о допустимости уровня шума работающего оборудования.

4.5.4. Акты скрытых работ и гидравлических испытаний подписываются УК только при наличии исполнительной документации.



#### 4.6. Выполнение работ по системам водоснабжения и канализации.



4.6.1. Перед началом проведения РСР собственник (будущий собственник) предоставляет УК для согласования следующие документы:

- проект планировки (согласованный проект планировки является основанием для начала проведения РСР);
- проект на системы горячего и холодного водоснабжения в жилом помещении (пояснительная записка, чертежи-планы

с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов);

- проект на системы канализации и дренажных стоков.

4.6.2. В процессе производства РСР на системах канализации и водоснабжения необходимо:

- производить монтаж оборудования в соответствии с требованиями СНиП 3.05.01-85;
- еженедельно приглашать инженера УК для выполнения технического надзора за качеством работ и соответствием их проекту;

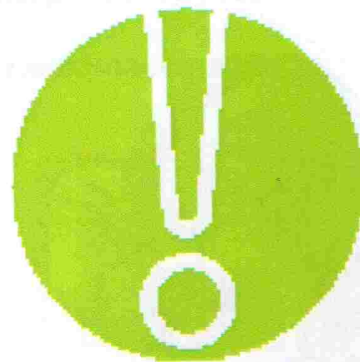
• своевременно оформлять и подписывать в УК следующие документы в двух экземплярах:

- акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции по каждому помещению (в санузлах отдельно);
- акт освидетельствования скрытых работ прокладки канализационных труб в полах, стенах, по стоякам;
- акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб горячего и холодного водоснабжения;
- акт гидравлических испытаний систем горячего и холодного водоснабжения;
- акт гидравлических испытаний (пролива) фекальной и дренажной канализации жилого помещения.

4.6.3. По окончании выполнения РСР собственник (будущий собственник) жилого помещения должен предоставить в УК исполнительную документацию в виде 2-х сброшюрованных папок «Системы водопровода и канализации» (2 экз.) в составе:

- титульный лист с указанием адреса;
- пояснительная записка проекта;

- чертежи формата А3 (А4) планов с привязкой по месту;
- чертежи формата А3 (А4) фрагментов и выносок узлов, соединений, принципиальные схемы систем;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акты гидравлических испытаний систем;
- копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке;
- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы;
- копия гарантийного письма с точным указанием названия адреса и телефона фирмы, производившей РСР на системах.



4.6.4. Первые экземпляры передаются собственнику квартиры, вторые экземпляры – в УК.

#### **4.7. Выполнение работ по слаботочным системам.**



4.7.1. Перед началом проведения работ по слаботочным системам жилого помещения необходимо:

- получить технические условия по слаботочным системам (ТУ) в УК;
- предоставить в УК проект на слаботочные системы в жилом помещении (пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту,

принципиальные и структурные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов) для согласования;

4.7.2. В процессе производства строительных (монтажных) работ необходимо:

- производить монтаж в соответствии с требованиями технических норм и правил (технические регламенты, СНиП, ПУЭ);
- еженедельно приглашать инженера УК для выполнения технического надзора за качеством работ и соответствием их проекту;
- своевременно оформлять и подписывать с представителем УК следующие документы в двух экземплярах:
  - акт освидетельствования скрытых работ по каждой системе отдельно;
  - акт индивидуальных испытаний по каждой системе;
  - акт комплексного испытания противопожарных систем.



4.7.3. По окончании выполнения строительных и ремонтных работ необходимо предоставить в УК исполнительную документацию в виде 2-х сброшюрованных папок «Слаботочные системы» (2 экз.) в составе:

- титульный лист с указанием адреса;
- пояснительная записка проекта;
- чертежи формата А3 (А4) планов с привязкой по месту;
- чертежи формата А3 (А4) фрагментов и выносок узлов, соединений, принципиальные и структурные схемы систем;
- акты освидетельствования скрытых работ;
- акты индивидуальных испытаний систем;
- копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке;
- сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы;
- копия гарантийного письма с точным указанием названия адреса и телефона фирмы, производившей строительно-монтажные работы на системах.

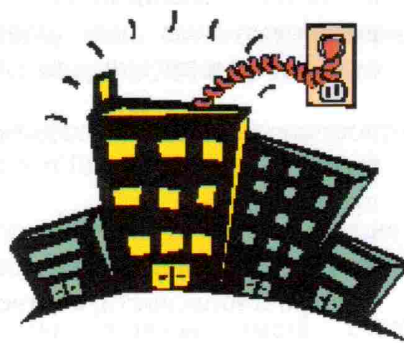
4.7.4. Первые экземпляры передаются собственнику жилого помещения, вторые экземпляры – в УК.

## 5. Электрооборудование и электрические сети.

### 5.1. Общие положения.

5.1.1. Все работы по ЭО в жилых помещениях проводятся в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- ПЭУ (седьмое издание) – правила устройства электроустановок;
- СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»;
- ВСН 123-90 «Инструкция по оформлению приёмо-сдаточной документации по электромонтажным работам»;
- СНиП 3.05.06-85 «Электрические устройства».



5.1.2. Разделение зоны ответственности для электрооборудования и электрических сетей дома.

- В зону ответственности УК ООО «Ильинка сервис» входит обслуживание, ремонт и эксплуатация системы электрооборудования и электрических сетей до соединения шин с предохранителями в ЩРС, которые защищают линию к вводно-распределительному устройству жилого помещения.



- В зону ответственности собственника (будущего собственника) жилого помещения входит ремонт и эксплуатация электрооборудования и электрических сетей, начиная от соединения шин с предохранителями в ЩРС, которые защищают линию к вводно-распределительному устройству жилого помещения, включая предохранители, вводный кабель, вводно-распределительное устройство, электросчетчик, электрощитовое оборудование, розеточные сети и сети освещения, электроустановочные изделия.

5.1.3. Общие требования для проведения работ на ЭО и ЭС жилого помещения:

- для электроснабжения жилого помещения на период проведения РСР до ввода электроустановки в эксплуатацию предусмотрен щит механизации (220В, 50Гц с совмещенным нулевым защитным и рабочим проводником);
- для ограничения потребления электроэнергии во время проведения РСР в щите механизации установлен однополюсный выключатель на 16А;
- к щиту механизации подходит кабель трёхфазного напряжения, неиспользуемые два фазных проводника этого кабеля должны быть отключены и заизолированы;
- постоянный ввод электричества в жилое помещение: 4-х проводный 3-х фазный: 380/220В, 50Гц с совмещенным нулевым защитным и рабочим проводником;
- электромонтажники, производящие работы, должны иметь группу по электробезопасности, соответствующую проводимым работам;
- защита на вводном распределительном щите собственника (будущего собственника) жилого помещения должна быть установлена в соответствии с разрешенной мощностью и требованиями селективности;
- УК оставляет за собой право отключить жилое помещение от электрических сетей без предупреждения при возникновении аварийной ситуации



## Обязанности собственника (будущего собственника) перед началом проведения работ на ЭО и ЭС.

5.1.4. Собственник (будущий собственник) жилого помещения обязан:

- получить в УК (как у балансодержателя сетей) ТУ на присоединение к электрическим сетям;
- подписать двухсторонний «Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок между балансодержателем электросети и потребителем (собственником (будущим собственником) жилого помещения)»;
- разработать проект электрооборудования секции и согласовать его с органами Ростехнадзора на соответствие требованиям действующих норм и правил, а также с главным энергетиком УК на соответствие требованиям технических условий;
- предоставить главному энергетиком УК копию согласованного проекта и получить разрешение на производство электромонтажных работ;
- заключить договор со специализированными организациями на выполнение:
  - электромонтажных работ;
  - испытаний и измерений электрооборудования.
- при выборе этих организаций руководствоваться здравым смыслом и следующими критериями:
  - организация должна быть членом СРО;
  - в обязательном порядке с собственником (будущим собственником) жилого помещения должен быть заключен Договор подряда;
  - электромонтажники должны иметь соответствующую группу по электробезопасности (не ниже III);
  - собственнику (будущему собственнику) жилого помещения должны предоставить подробный перечень необходимого ЭО и материалов;
  - монтируемое ЭО и материалы должны иметь сертификаты соответствия и пожарной безопасности;
  - по окончании проведения работ собственнику (будущему собственнику) жилого помещения должны предоставить исполнительную документацию и гарантию на выполненные работы.



## 5.2. Обязанности собственника (будущего собственника) в период проведения работ по установке ЭО и ЭС.

5.2.1. Во время проведения электромонтажных работ собственник (будущий собственник) жилого помещения обязан:

- после завершения работ по прокладке проводов и кабелей по потолку, стенам, полу и до их окончательной заделки получить у представителя организации, ведущей электромонтаж, «Акт освидетельствования скрытых работ», подписанный в УК. Акт на скрытые работы подписывается в УК только при наличии исполнительных схем с указанием мест расположения распаечных коробок и кабельных трасс;
- по факту выполнения работ получить от электромонтажной организации следующие документы:

- свидетельство (копию свидетельства) о членстве в СРО;
- акт сдачи-приемки работ;
- акт освидетельствования скрытых работ;
- акт освидетельствования дополнительной системы уравнивания потенциалов;
- акт проверки надежности крепления светильников;
- исполнительную схему скрытой электропроводки;
- сертификаты на материалы и оборудование;
- гарантийные обязательства на выполненные работы.



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

- титульный лист с указанием адреса организации-исполнителя;
- перечень представленной технической документации;
- копия лицензии организации, производящей измерения и испытания;
- копия свидетельства о регистрации электролаборатории;
- протокол визуального осмотра;
- протокол наличия цепи между заземленной электроустановкой и элементами заземленной установки;





- протокол измерения сопротивления петли «фаза-ноль»;
- протокол проверки автоматических выключателей;
- протокол проверки УЗО;
- протокол измерения сопротивления изоляции;
- перечень средств измерения и оборудования;
- заключение.
- после проведения измерений, испытаний и готовности электроустановки жилого помещения к вводу в эксплуатацию представить ее для осмотра инспектору Ростехнадзора и оформить «Акт допуска электроустановки в эксплуатацию».

### **5.3. Заключение.**

5.3.1. После проведения всех электромонтажных работ в жилом помещении у собственника (будущего собственника) на руках должны находиться следующие документы:

- ТУ;
- акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок;
- проект электроснабжения жилого помещения;
- исполнительная схема электропроводки и дополнительной системы уравнивания потенциалов;
- сертификаты на материалы и ЭО;
- копии лицензии, свидетельства о регистрации электроизмерительной лаборатории;
- акт сдачи-приемки электромонтажных работ;
- копия свидетельства электромонтажной организации о членстве в СРО;
- акт освидетельствования скрытых работ;
- технический отчет испытательной лаборатории;
- акт допуска электроустановки в эксплуатацию.

5.3.2. Собственник (будущий собственник) жилого помещения обязан предоставить копии документов по п. 6.4.1 настоящего Регламента в УК.

5.3.3. После осмотра электроустановки жилого помещения главный энергетик УК организует ее подключение к электросети по постоянной схеме (3-х фазный ввод).

5.3.4. При выполнении в полном объеме вышеописанного регламента зона ответственности УК по обслуживанию и ремонту ЭО и ЭС собственника жилого помещения может быть расширена.

## 6. Пожарная безопасность при проведении ремонтно-строительных работ.

Собственник (будущий собственник) жилого помещения обязан предоставить в УК договор страхования или письменную гарантию возмещения возможного ущерба третьим лицам в результате нарушения ППБ при проведении РСР в жилом помещении.

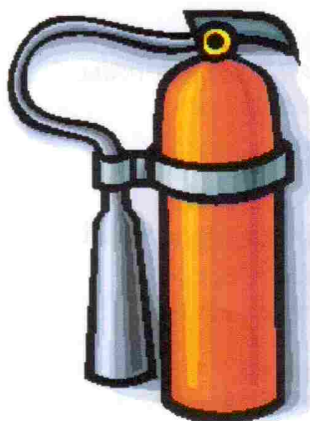


### 6.1. Общие положения.

- 6.1.1. Настоящий регламент разработан на основе «Правил пожарной безопасности в Российской Федерации» ППБ 01-03 и Технического регламента «О требованиях пожарной безопасности» (Федеральный закон №123-ФЗ от 11.07.2008 г.).

### 6.2. Перед началом проведения РСР:

- 6.2.1. Работники организации проводящей РСО в жилом помещении должны допускаться к работе только после прохождения противопожарного инструктажа, а при изменении специфики работы проходить дополнительное обучение по предупреждению и тушению возможных пожаров в порядке, установленном руководителем.



- 6.2.2. Правила применения в помещениях открытого огня, допустимость курения, определение мест и допустимого количества, одновременно находящихся в помещениях пожароопасных веществ и материалов, определение категории взрывопожарной и пожарной опасности, а также класса зоны по правилам устройства электроустановок устанавливаются распорядительными документами организации – производителя РСР в жилом помещении.

- 6.2.3. Двери на путях эвакуации должны открываться свободно и по направлению выхода из здания. Запоры на дверях эвакуационных выходов должны обеспечивать людям, находящимся внутри жилого помещения, возможность свободного открывания запоров изнутри без ключа.
- 6.2.4. Устройства для samozакрывания дверей должны находиться в исправном состоянии. Не допускается устанавливать какие-либо приспособления, препятствующие нормальному закрыванию противопожарных дверей.
- 6.2.5. Эвакуационные пути и выходы, в том числе проходы, коридоры, лестничные площадки, марши лестниц, двери, двери на балконах и лоджиях, подходы к огнетушителям постоянно должны быть свободны.
- 6.2.6. Жилые помещения необходимо обеспечить первичными средствами пожаротушения – один огнетушитель на этаж. Средства пожаротушения



должны содержаться в исправном состоянии и в соответствии с паспортными данными на них.

- 6.2.7. Проектирование, монтаж, эксплуатацию электрических сетей, электроустановок и электротехнических изделий, а также контроль за их техническим состоянием необходимо осуществлять в соответствии с требованиями нормативных документов по энергоэффективности.
- 6.2.8. Изменение объемно-планировочных решений, функционального назначения помещений, установка нового технологического оборудования, внесение изменений в инженерные системы жилого помещения должны проводиться в соответствии с действующими нормативными документами на основании проектных решений, согласованных с надзорными органами ГПН, и выполняться организациями, входящими в состав СРО.
- 6.2.9. Собственник (будущий собственник) жилого помещения обязан изготовить информационную табличку с указанием телефонов ближайших пожарных частей и схемой эвакуации людей при пожаре. На время проведения РСР эта табличка должна находиться на видном месте на пути эвакуации людей.

### 6.3. Во время проведения РСР:

6.3.1. Для обеспечения ПБ в жилых помещениях **ЗАПРЕЩАЕТСЯ**:

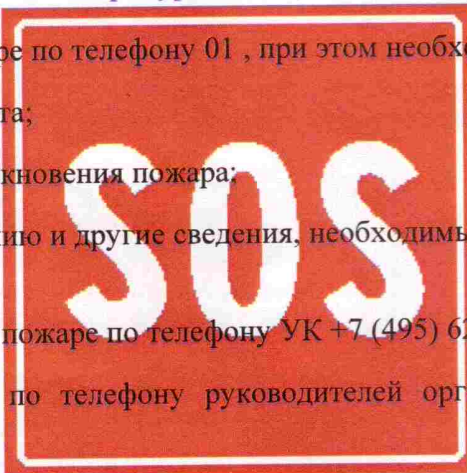
- в подвалах и цокольных этажах хранить и применять ЛВЖ и ГЖ, взрывчатые вещества, баллоны с газами, товары в аэрозольной упаковке, целлулоид и другие взрывопожароопасные веществ и материалы, кроме случаев, оговоренных в действующих нормативных документах;
- использовать технические помещения для организации мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;
- производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям и другим средствам пожарной безопасности;
- проводить уборку помещений с применением бензина, керосина и других ЛВЖ и ГЖ;
- производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
- - устанавливать глухие решетки на окнах и приемках у окон подвалов;
- -загромождать эвакуационные пути и выходы различными материалами и предметами, мебелью, оборудованием, отходами, а также забивать двери эвакуационных выходов;
- применять горючие материалы для отделки, облицовки, окраски стен и потолков, а также ступеней и лестничных площадок на путях эвакуации;
- эксплуатировать электроприборы и оборудование, имеющие неисправности, которые в соответствии с их инструкцией по эксплуатации могут привести к пожару;

- - эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией;
- пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, выключателями и другими электроустановочными изделиями;
- накрывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать светильники со снятыми колпаками (рассеивателями), предусмотренными конструкцией светильника;
- пользоваться электроплитками, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты, без подставок из негорючих теплоизоляционных материалов, исключающих опасность возникновения пожара;
- применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы, использовать некалиброванные плавкие вставки или другие самодельные аппараты защиты от перегрузки и короткого замыкания;
- размещать (складировать) у электрощитов и пусковой аппаратуры горючие (в том числе легковоспламеняющиеся) вещества и материалы;
- закрывать вытяжные каналы, отверстия и решетки вентиляции;
- выжигать скопившиеся в воздуховодах жировые отложения, пыль и другие горючие вещества;
- курить.

#### **6.4. Действия при возникновении пожарной ситуации:**

##### **6.4.1. При обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) каждый работник обязан:**

- сообщить о пожаре по телефону 01, при этом необходимо назвать:
  - адрес объекта;
  - место возникновения пожара;
  - свою фамилию и другие сведения, необходимые диспетчеру пожарной охраны;
  - сообщить о пожаре по телефону УК +7 (495) 626 50 36;
  - оповестить по телефону руководителей организации-подрядчика о пожаре;
  - принять по возможности меры по оповещению и эвакуации людей из опасной зоны, тушению пожара с использованием имеющихся средств и сохранности материальных ценностей. К тушению пожара приступать только в случае отсутствия явной угрозы жизни и наличии возможности покинуть опасное место в любой момент тушения пожара.





**6.4.2. Руководители и должностные лица организации-подрядчика или лица, назначенные ответственными за обеспечение пожарной безопасности, по прибытии к месту пожара обязаны:**

- сообщить о возникновении пожара по телефону 01;
- поставить в известность руководство и дежурные службы объекта;
- в случае угрозы жизни людей немедленно организовать их спасение, используя для этого имеющиеся силы и средства;
- по возможности отключить электроэнергию;
- прекратить все работы в жилом помещении;
- удалить за пределы опасной зоны всех работников, не участвующих в тушении пожара;
- осуществлять общее руководство по тушению пожара (с учетом специфических особенностей объекта) до прибытия подразделения пожарных;
- обеспечить соблюдение ППБ работниками, принимающими участие в тушении пожара;
- одновременно с тушением пожара организовать эвакуацию людей и защиту материальных ценностей;
- организовать встречу подразделений пожарных и оказать помощь в выборе кратчайшего пути для их подъезда к очагу пожара;
- для обеспечения безопасности личного состава сообщать подразделениям пожарных, привлекаемых для тушения пожара и проведения связанных с ними первоочередных аварийно-спасательных работ, сведения о хранящихся на объекте опасных (взрывоопасных), взрывчатых, сильнодействующих ядовитых веществах.

**7. Ответственность собственников жилых помещений и подрядчиков при проведении работ по переустройству.**

7.1. Собственник (будущий собственник) перестраиваемого жилого помещения в случае причинения им или подрядной организацией, ведущей работы в его помещении, вреда в ходе проведения ремонтно-строительных или иных работ общему имуществу жилого комплекса «Ильинка» или имуществу третьих лиц, обязан полностью возместить причиненный ущерб.

7.2. Права УК при нарушении настоящего Регламента, зафиксированные соответствующими актами и предписаниями:

7.2.1. ограничение (запрет) допуска на территорию персонала подрядной организации, ведущей работы в жилом помещении;

7.2.2. применение к собственнику штрафных санкций в соответствии с Приложением 1 к настоящему Регламенту.

7.3. В случае нарушений, создающих угрозу возникновения пожара, или противоправных и хулиганских действий, представляющих опасность для жизни и здоровья людей, сотрудники службы безопасности МЖК «Ильинка» будут немедленно выдворять с территории жилого комплекса работников подрядных организаций, ведущих работы в жилых помещениях, с немедленным извещением собственников (будущих собственников) и составлением соответствующего акта.



**ПЕРЕЧЕНЬ  
НАРУШЕНИЙ НАСТОЯЩЕГО РЕГЛАМЕНТА  
И УСТАНОВЛЕННЫХ ЗА ЭТО ШТРАФНЫХ  
САНКЦИЙ**



Вид нарушения	Размер штрафа (руб.)
Проведение шумных работ в неустановленное регламентом время	2.000
Несанкционированный проход представителей ремонтно-строительных бригад в технические и служебные помещения жилого комплекса	1.000 (с каждого человека)
Загрязнение, складирование мусора и посторонних предметов на прилегающем участке	5.000
Проживание рабочих ремонтно-строительных бригад в перестраиваемых жилых помещениях, а также нахождение их на территории домовладения после 20-	2.000 с каждого нарушителя



00 часов	
Распитие спиртных напитков и нахождение в нетрезвом состоянии на территории МЖК «Ильинка», в перестраиваемых (ремонтируемых) жилых помещений и местах общего пользования	5.000 с каждого нарушителя и удаление с территории жилого комплекса
Нарушение целостности монолитных элементов силового каркаса здания, устройство в них проемов, ниш, штраб, затрагивающих арматуру или глубиной более 20 мм для прокладки трубопроводов и электропроводки	10.000 и устранение нарушения
Проведение газо- и электросварочных работ без предварительного согласования и оформления соответствующего наряда-допуска, согласованного с УК	10.000
Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребности одной рабочей смены	10.000
Использование системы канализации для удаления отходов строительства "и для приема ливневых стоков"	10.000
Нарушение Регламента по пожарной безопасности	10.000
Самовольное подключение к наружным инженерным коммуникациям	10.000
Умышленная порча общего имущества	10.000

Наложение штрафных санкций по любому из видов нарушения не освобождает собственника (будущего собственника) жилого помещения от обязанности полностью восстановить испорченное имущество и/или первоначальный вид конструкций.

## Уважаемый собственник!

Управляющая компания ООО «Ильинка сервис» поздравляет Вас с приобретением секции в поселке лейнхаусов МЖЗ «Ильинка», который находится по адресу: **Московская область, Красногорский район, с. Ильинское.**

Теперь Вы стали собственником жилого помещения со свободной планировкой и перед Вами стоит нелегкая и интересная задача, требующая немалых творческих усилий, – превратить серые стены в жилой дом, **СВОЙ ДОМ**. И наша цель – помочь Вам в этом.

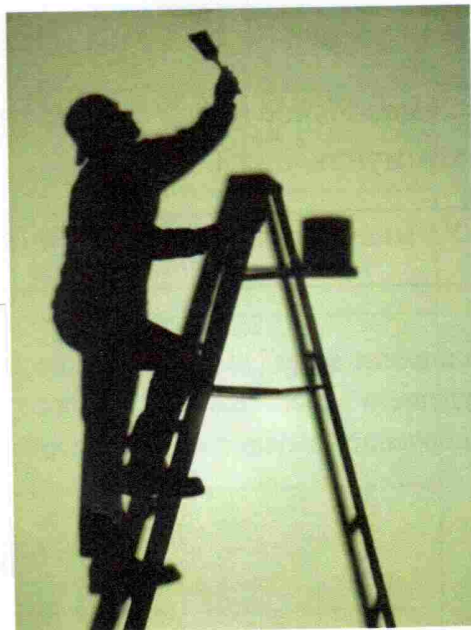
### При приемке секции лейнхауса Вам необходимо:



- согласовать дату и время приемки секции лейнхауса с представителем Управляющей компании (УК);
- в день приемки предъявить представителю УК паспорт и документы, подтверждающие право собственности на дом и участок земли (доверенное лицо дополнительно предъявляет нотариальную доверенность);
- участвовать в процедуре приемки секции лейнхауса с подписанием акта.

### Перед началом ремонтных работ Вам необходимо:

- заключить договор с Управляющей компанией;
- заключить договор на компенсацию возможных дополнительных затрат в период ремонта;
- получить в Управляющей компании Технические условия (ТУ). Этот документ устанавливает технические требования, которым должны соответствовать проводимые на объекте ремонтно-строительные работы. Также в ТУ указан порядок проверки соблюдения требований проектирования и/или присоединения секции лейнхауса к общим инженерным системам поселка;



- для оформления пропусков предоставить в УК:
  - список рабочих с ксерокопиями их паспортов и 2 фотографиями 3x4 см;
  - список и номерные знаки автомашин, поставляющих стройматериалы.



## Уважаемые жильцы!

Помните, что лейнхаусы и весь поселок – это единая система, которая связана общими инженерными коммуникациями и конструктивными решениями. При реализации своих задумок и желаний **сохраняйте целостность систем и коммуникаций не только здания, но и всего поселка.**

**В связи с тем, что к процессу проведения ремонтно-отделочных работ и его участникам предъявляются особые требования, Вам необходимо предоставить в УК следующие документы:**

- проект (эскиз) переустройства лейнхауса, выполненный проектной организацией, имеющей соответствующую лицензию. Проект должен соответствовать Техническим условиям УК;
- доверенность от собственника лейнхауса, его номер телефона и адрес электронной почты (если собственник не будет самостоятельно контролировать процесс проведения отделочных работ);
- заявление с указанием даты начала и окончания проведения ремонтных работ. На основании этого заявления в журнале производства работ будет сделана соответствующая запись.

В соответствии с Законодательством РФ **отделочные работы должны выполняться специализированной организацией, имеющей лицензию. Требуйте от подрядчиков сертификаты качества на все материалы и оборудование.**

**При проведении отделочных работ Вы, как собственник, берете на себя ответственность:**



- за соблюдение правил охраны труда привлеченными юридическими и (или) физическими лицами;
- за причиненный зданию материальный ущерб.

**При проведении отделочных работ в МЖЗ «Ильинка» необходимо соблюдать следующие правила:**

1. Запрещается распитие алкогольных напитков и нахождение рабочих в нетрезвом состоянии в секции лейнхауса и в общественных местах.
2. Работы на объекте проводятся с 09.00 до 20.00 в рабочие дни. В другие дни проведение ремонтных работ возможно только после согласования графика в УК.
3. Поставка стройматериалов, техники, мебели и т.п. производится с 08.00 до 20.00.



4. Время разгрузки автомашин: грузовой – не более 90 мин, легковой – не более 40 мин.
5. Вывоз строительного мусора с территории МЖЗ «Ильинка» производится в специальных контейнерах.
6. Вы обязаны оснастить объект:
  - санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов);
  - емкостью для сбора и отстаивания жидких производственных отходов (не менее 200 литров);
  - медицинской аптечкой для оказания первой медицинской помощи;
  - огнетушителями: по одному огнетушителю емкостью не менее 5 л на каждый этаж.
7. На входной двери в секцию лейнхауса должна быть информационная табличка с указанием ответственного за производство ремонтных работ и его контактного номера телефона.
8. Рабочие-отделочники обязаны находиться на территории объекта в спецодежде.
9. По предварительному согласованию во время производства ремонтных работ сотрудникам служб эксплуатации должен быть обеспечен доступ в секцию лейнхауса для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, заземления, электроснабжения.
10. При проведении работ по переустройству помещений должны применяться только оборудование и материалы, сертифицированные в РФ.
11. Соблюдать требования и рекомендации Регламентов № 1, 2, 3.

**Управляющая компания «Ильинка сервис» желает Вам  
успешного окончания ремонта, удачной меблировки и скорейшего  
радостного новоселья в кругу родных, близких и друзей в Вашем новом  
теплом уютном и красивом доме!**

С уважением,

сотрудники УК ООО «Ильинка сервис»