ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
на переустройство квартиры (нежилого помещения)
в жилом многоквартирном доме по адресу:
Московская обл., г.Красногорск, Подмосковный б-р, д.9

До начала производства ремонтно-строительных работ необходимо:

- передать в ТСЖ один экземпляр согласованной проектной документации для осуществления технического надзора;
- передать ТСЖ копии документов работников, подтверждающих допуск к работам повышенной опасности;

При проведении ремонтно-строительных работ без технического проекта или с отступлением от согласованных технических решений, технический надзор службы эксплуатации имеет право приостановить выполнение работ (видов работ) и запретить подрядчику доступ на территорию домовладения.

Ввод дооборудованной квартиры (нежилого помещения) в эксплуатацию и подача в неё электроэнергии по постоянной схеме будет осуществляться службой эксплуатации после приёмки выполненных ремонтно-строительных и пуско-наладочных работ комиссией с участием владельца квартиры, подрядных организаций, выполнявших работы, представителей службы эксплуатации.

Настоящие технические условия подлежат переоформлению в ТСЖ по принадлежности здания в случаях:

- прекращение эксплуатации здания и технических систем ТСЖ;
- при изменении общей площади квартиры, а также разделении или блокировании квартиры с другими квартирами на своём или смежных этажах здания.

В части архитектурно-строительного проекта при формировании технического задания должно быть обеспеченно следующее:

- предельно-допустимые равномерно распределённые нагрузки на перекрытия здания от внутриквартирных перегородок – не более 50 кг/м^2, от конструкций полов и подвесных потолков – не более 100 кг/м^2, полезная – не более 150 кг/м^2. Превышение указанных нагрузок, а также создание сосредоточенных нагрузок на перекрытия должно быть согласованно с авторами проекта здания;
- 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 звукоизоляцией по всей площади помещений;
- не допускается 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;
- пробивку отверстий, борозд в стенах, перегородках самонесущих конструкций и стяжках полов для прокладки инженерных коммуникаций производить в строгом соответствии с согласованным проектом с применением специального инструмента (штробореза) без значительных ударных нагрузок;
- не допускается разборка, заужение сечений или пересечение коммуникациями вентиляционных шахт в строительном исполнении;
- предусмотреть доступ к узлам и агрегатам смонтированного оборудования с установкой технологических люков;
- при монтаже дополнительных инженерных коммуникаций (канализация, водоснабжение, вентиляция и т.д.) согласовывать прохождение капитальных конструкций коммуникациями со службой эксплуатации;
- подписание Акта на скрытые работы производится в определённое регламентом на объекте время, комиссией в составе:

- ✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
- ✓ представителя технического надзора службы эксплуатации;
- ✓ представителя подрядной организации;

- на момент подписания акта предоставляется следующая документация:
  - ✓ архитектурно-строительный проект, согласованный со службой эксплуатации;
  - ✓ копия лицензии монтажной организации, заверенная печатью;

В части систем отопления, при формировании технического задания должно быть обеспеченно следующее:

- допускается прокладка трубопроводов, кроме стальных, в бороздах, выполненных в стяжках полов и защитном штукатурном слое стен, с проведением мероприятий по защите трубопровода от механических повреждений и коррозии и обязательным устройством по трассе трубопровода технологических проёмов (крышек, перекрытий каналов), закрытых съёмными элементами;
- материалы и оборудование, применяемые при переустройстве квартир, должны быть сертифицированы для применения на территории Российской Федерации;
- не допускается уменьшение сечений стояков, установка на них запорно-регулирующей арматуры и сужающих устройств;
- подключение дополнительных отопительных приборов и систем водяного отопления к стоякам допускается производить в пределах расчётной отопительной нагрузки стояков и при условии обязательного согласования со службой эксплуатации;
- категорически запрещается устройство тёплых полов от систем отопления;
- все монтажные, изоляционные работы, а также приемо-сдаточные испытания вести в соответствии со СНиП 3.05.01-85*, инструкциями фирмы-изготовителя материалов и оборудования;
- после окончания монтажных работ необходимо произвести гидравлические испытания систем отопления в присутствии представителя технического надзора службы эксплуатации с последующим подписанием акта на гидравлические испытания;
- подписание Акта на скрытые работы производится в определённое регламентом на объекте время, комиссией в составе:
  - ✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
  - ✓ представителя технического надзора службы эксплуатации;
  - ✓ представителя подрядной организации;
- на момент подписания акта предоставляется следующая документация:
  - ✓ проект в части системы отопления (исполнительная документация), согласованный со службой эксплуатации;
  - ✓ копия лицензии монтажной организации, заверенная печатью;
  - ✓ акт на гидравлическое испытание от монтажной организации.

В части систем водоснабжения и канализации при формировании технического задания должно быть обеспеченно следующее:

- в обязательном порядке согласно Письму Госстроя России от 05.03.2001 г. № ЛБ-1047\9 и ГУПС МВД России от 23.02.2001 г. №20\2.2\933 квартира должна оснащаться средствами первичного внутриквартирного тушения очагов возгорания на ранней стадии с использованием имеющегося хозяственно-питьевого водопровода. Из чего следует предусмотреть установку в коммуникационной нише пожарного шкафа, в комплекте которого пожарный рукав, штуцер и распылитель;
- прокладку коммуникаций систем ГВС, ХВС и канализации допускается производить только при наличии проекта согласованного со службой эксплуатации;
- прокладку коммуникаций систем ГВС, ХВС и канализации следует предусматривать преимущественно в стяжках полов, в запотолочном пространстве подвесных потолков и в защитном штукатурном слое стен, с проведением мероприятий по защите трубопроводов от механических повреждений;

- коммуникационные ниши в местах установки запорной арматуры и отключающей аппаратуры должны иметь проёмы размерами не менее 600х400 мм к свету, закрытые дверцами или легкосъёмными элементами;
- категорически запрещена установка квартирных коллекторов холодного и горячего водоснабжения за пределами санитарно-технических ниш;
- материалы и оборудование, применяемые при переустройстве квартир, должны быть сертифицированы для применения на территории Российской Федерации;
- категорически запрещены дополнительные врезки в стояки ХВС, ГВС и канализации, уменьшение сечений стояков, установка на них запорно-регулирующей арматуры и сужающих устройств;
- категорически запрещается устройство тёплых полов от системы ГВС;
- в случае установки электрических полотенцесушителей, необходимо резьбы для врезки водяных полотенцесушителей срезать, а отверстия заварить;
- во избежание подмесов в системе водоснабжения квартиры, необходимо устанавливать на выпусках распределительных коллекторов ГВС и ХВС обратные клапаны;
- при монтаже горизонтальных трубопроводов системы канализации, обеспечить уклон в сторону выпуска с коэф. не менее 0.02;
- все монтажные, изоляционные работы, а также приемо-сдаточные испытания вести в соответствии со СНиП 3.05.01-85*, инструкциями фирмы-изготовителя оборудования и материалов;
- после окончания монтажных работ необходимо произвести гидравлические испытания систем водоснабжения и канализации в присутствии представителя технического надзора службы эксплуатации с последующим подписанием акта на гидравлические испытания;
- подписание Акта на скрытые работы производится в определённое регламентом на объекте время, комиссией в составе:

- ✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
- ✓ представителя технического надзора службы эксплуатации;
- ✓ представителя подрядной организации;

- на момент подписания акта предоставляется следующая документация:

- ✓ проект в части системы водоснабжения и канализации (исполнительную документацию), согласованный со службой эксплуатации;
- ✓ копия лицензии монтажной организации, заверенная печатью;
- ✓ акт на гидравлическое испытание от монтажной организации.

В части системы энергоснабжения при формировании технического задания должно быть обеспеченно следующее:

- для прокладки сети электроснабжения и электроосвещения в обязательном порядке применять провод с медным жилами;
- электроснабжение квартир на время ремонтных работ осуществляется от щита механизации, установленного в квартире. Щит механизации комплектуется: однофазным рубильником 25 А, однополюсным дифференциальным автоматическим выключателем 25 А, двумя однофазными выключателями на 16 А для освещения и устройства розеток для подключения приборов малой механизации;
- расчётная нагрузка электропотребления квартиры определяется на основании проекта электроснабжения жилого дома **Ру=14,0 кВт;**
- подключение токоприёмников в пределах расчётной проектной нагрузки предусмотреть от квартирного электрического щита, при этом предусмотреть резерв для установки дополнительной отключающей аппаратуры;
- прокладку групповых линий электроснабжения предусматривать в закладных диэлектрических трубах, имеющих сертификат пожарной безопасности в соответствии с НПБ-246, преимущественно в запотолочном пространстве подвесных потолков. Допускается прокладка электросети в закладных трубах в стяжках полов и в бороздах (штробах) стен в защитном штукатурном слое. При этом должна быть обеспечена возможность сменяемости электропроводки;

- в проекте предусмотреть прокладку групповых линий кабелем нераспределяющим горение согласно технического циркуляра №7/2004 от 02 апреля 2004 года сечением:

- ✓ для электропитания – 5*4 мм^2;
- ✓ для духовых шкафов – 3*4 мм^2;
- ✓ для розеточных групп – не менее 2,5 мм^2;
- ✓ для линий освещения – не менее 1,5 мм^2;

- штепсельные розетки должны быть оснащены заземляющим контактом и соответствовать требованиям ПУЭ п.7.1.49;
- категорически запрещается демонтаж щита механизации до момента подписания Акта на скрытые работы;
- подписание Акта на скрытые работы производится в определённое регламентом на объекте время, комиссией в составе:

- ✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
- ✓ представитель авторского надзора (проектной организации);
- ✓ представителя технического надзора службы эксплуатации;
- ✓ представителя подрядной организации;

- на момент подписания акта предоставляется следующая документация:

- ✓ копия лицензии электромонтажной организации, заверенная печатью;
- ✓ исполнительная схема (3 экз.) выполненной разводки с указанием ширины трасс, привязок по полам, потолку, стенам (выполняется подрядной организацией, производившей электромонтажные работы на объекте);
- ✓ акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между владельцем и службой эксплуатации, подписанный собственником;
- ✓ акт монтажа дополнительной системы уравнивания потенциалов (ДСУП);
- ✓ акт испытания крюков подвеса светильников (при наличии);

- при этом должны быть выполнены в полном объёме скрытые работы, установлен и скоммутирован квартирный электрощит в строгом соответствии с утверждённым проектом. Без скоммутированного ЩК подписывается только исполнительная схема;
- после окончания пуско-наладочных работ подписывается Акт выполненных электромонтажных работ между подрядной организацией и владельцем квартиры или его представителем. Экземпляр Акта передаётся в ТСЖ.

В части системы пожарной сигнализации при формировании технического задания должно быть обеспеченно следующее:

- запрещено производить демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации и (или) кнопки «пожар»;
- необходимо обеспечить сохранность датчиков ДУ и ППА и (или) кнопки «пожар». (Приказ МЧС РФ от 18 июня 2003г № 313, п.40 (ППБ-01-03)).

В части системы вентиляции и кондиционирования при формировании технического задания должно быть обеспеченно следующее:

- монтаж систем вентиляции и кондиционирования производится по проекту, согласованному со специалистами службы эксплуатации;
- при проектировании учесть, что общедомовая система вентиляции естественного типа, для обеспечения эффективного воздухообмена в помещениях рекомендуется предусмотреть установку воздушных клапанов;
- приток воздуха в жилые помещения осуществляется естественным проветриванием путем открытия фрамуг, форточек, створок и т.д.;
- необходимо дополнительно согласовать со службой эксплуатации точку подключения к шахте вытяжной вентиляции (в кухне, санузле и ванной комнате);
- запрещается переделывать и изменять сечение вентиляционных шахт;
- установку наружных блоков системы кондиционирования предусматривать в специально определенных местах (корзинах) на фасаде жилого дома или на балконе (при наличии решеток для проветривания балкона), с отводом конденсата в существующую бытовую канализацию;

- прокладку коммуникаций от наружного блока кондиционера осуществлять на уровне установки;
- отвод конденсата от внутренних блоков провести в существующую бытовую канализацию, обеспечить доступ к месту врезки дренажного трубопровода для отвода конденсата через сифон (гидрозатвор);
- прокладку дренажных трубопроводов предусматривать в пространстве подвесного потолка, в штробе, либо в стяжке с соблюдением уклонов. При наличии контруклонов использовать дренажные помпы;
- прокладку трубопроводов холодоснабжения производить в пространстве подвесного потолка с использованием теплоизоляции, при прокладке в стяжке предусмотреть усиление трубопроводов защитной трубой большего диаметра;
- для сервисного обслуживания вентиляции и кондиционирования обеспечить свободный доступ ко всем основным элементам систем (блоки кондиционеров, пожарные клапана, электроприводы, регулирующие заслонки, помпы и т. д.);
- запрещается использование выделенных вентиляционных каналов кухонь и санузлов не по назначению;
- для собственников квартир начиная с 20-го этажа и выше, на вытяжные стояки необходимо установить вентиляторы, производительностью до 80 $м^3$/час, с обратными клапанами;
- подписание Акта на скрытые работы производится в определённое регламентом на объекте время, комиссией в составе:

- ✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
- ✓ представителя технического надзора службы эксплуатации;
- ✓ представителя подрядной организации;

- на момент подписания акта предоставляется следующая документация:

- ✓ проект в части системы вентиляции и кондиционирования (исполнительную документацию), согласованный со службой эксплуатации;
- ✓ копии Сертификатов СРО монтажной и проектной организаций, заверенные печатью;

В части слаботочных систем при формировании технического задания должно быть обеспеченно следующее:

- прокладку слаботочных кабельных линий предусматривать в соответствии с ГОСТ Р 50571 , преимущественно в запотолочном пространстве подвесных потолков отдельно от силовой электросети. Допускается прокладка линий в закладных трубах в стяжках полов и бороздах (штробах) стен в защитном штукатурном слое. При этом должна быть обеспечена возможность сменяемости проводки.

Общие требования:

- ✓ Размеры ЩСС 500*300*120 (400*400*120);
- ✓ В щите слабых сигналов предусмотреть двойную розетку 220В и подключить к отдельному автоматическому выключателю 6А;
- ✓ Автоматический выключатель подключить до УЗО квартиры;
- ✓ Расстояние между силовыми линиями и линиями связи при параллельной прокладке должно быть не менее 300 мм.

Установка на фасаде (светопрозрачных конструкциях) или кровле дополнительных теле- и радиоантенн, систем видеонаблюдения категорически запрещена. Подписание Акта на скрытые работы производится в определённое регламентом на объекте время, комиссией в составе:

- ✓ владельца квартиры или его представителя (по доверенности);
- ✓ представителя технического надзора службы эксплуатации;
- ✓ представителя подрядной организации;

- на момент подписания Акта предоставляется следующая документация:

- ✓ проект в части слаботочных систем (исполнительную схему в 3-х экз.), выполненной разводки с указанием ширины трасс, привязок по полам, потолку и стенам. Выполняется подрядной организацией, проводившей данные работы, согласованный со службой эксплуатации;
- ✓ копия лицензии монтажной организации, заверенная печатью;

При этом скрытые работы должны быть выполнены в строгом соответствии с утвержденным проектом. После проведения пуско-наладочных работ подписывается Акт сдачи-приемки монтажных и пуско-наладочных работ слаботочных систем между подрядной организацией и владельцем квартиры или его представителем. Один экземпляр Акта передается в ТСЖ.

_____

(Дата) (Подпись) (Фамилия инициа