



## Инструкция на производство ремонтно-строительных работ



8 800 707 75 20



[smart-ramenki.ru](http://smart-ramenki.ru)



[@sobytie5\\_smart](https://www.instagram.com/sobytie5_smart)



## С ЧЕГО НАЧАТЬ РЕМОНТ?

С разработки проектов инженерных систем!

Проекты инж. систем (отопление, водоснабжение канализация, электроснабжение и т.д.) – залог безопасного ремонта и вашего спокойствия.

### ПОЧЕМУ?

- ★ фактическое расположение всех коммуникаций в вашей квартире будет зафиксировано. При монтаже навесной мебели, оборудования и электронных устройств уже после ремонта, инженерные коммуникации в квартире будут защищены от неумышленных повреждений. В случае возникновения аварийных ситуаций, любой привлеченный специалист сможет быстро разобраться и устранить проблему.
- ★ при необходимости локального ремонта и модернизации инженерных систем (замена теплого пола, замена напольного покрытия, установка дополнительных санитарно - технических приборов и тд) разработанный проект поможет быстро, качественно и безопасно выполнить работы.
- ★ конкурентное преимущество при продаже квартиры! Потенциальный покупатель будет спокоен, зная все о скрытых инженерных коммуникациях в своей новой квартире!



## **ПЕРЕД НАЧАЛОМ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ НЕОБХОДИМО РАЗРАБОТАТЬ ПРОЕКТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ**

Грамотные проекты – это гарантия вашей безопасности.

### **Какие проекты инженерных систем рекомендуется разрабатывать:**

- Электроснабжение
- Водоснабжение и водоотведение
- Отопительные системы
- Автоматическая пожарная сигнализация
- Вентиляция и кондиционирование
- Слаботочные системы

Для разработки проектов комендант жилого комплекса выдает технические условия на дом и на квартиру.

### **Оборудовать ремонтируемое помещение:**

Санитарным блоком (умывальник, унитаз, бак для сбора пищевых отходов).

Емкостью для сбора жидких производственных отходов (не менее 200 литров), во избежание засора коммуникационных систем.

Средствами первичного пожаротушения (кошмой, огнетушителями) по нормам.

Табличкой на входной двери с ФИО прораба и контактным номером телефона.

### **Оформить пропуск на проход строителям/подрядным организациям, производящим строительно-отделочные работы:**

Проход прорабов и рабочих на территорию жилого комплекса осуществляется только по поданным заранее спискам коменданту.

### **Список необходимых документов:**

- заявление на допуск прораба, подписанное собственником;

- копия паспорта прораба;
- список с указанием ФИО рабочих, которые будут проводить ремонтные работы на объекте;
- копии паспортов всех рабочих.

## **Перевозка строительных материалов**

Подъем грузов (строительные материалы, крупногабаритный груз, строительные инструменты и т.п.) осуществляется только в грузовом лифте.

Рекомендованное время проведения разгрузки строительных материалов с 8:00 до 20:00. В случае организации погрузки/разгрузки в другое время просьба связаться с комендантом.

## **Вывоз строительного мусора**

На территории жилого комплекса в зоне погрузки-разгрузки управляющая компания установила контейнер для строительного мусора. Вам не придется дополнительно заказывать контейнер и самостоятельно организовывать вывоз строительного мусора.

За вывоз крупногабаритного мусора в квитанции за жилищно-коммунальные услуги на основании договора управления будет произведено единоразовое начисление.

Информируем вас, что складирование строительного мусора в холлах недопустимо, а утилизация его с помощью мусоропровода категорически запрещена. Просим соблюдать чистоту и порядок, не портить имущество в местах общего пользования.

С целью сохранения общедомового имущества, просим вас упаковывать строительный мусор в мешки, ящики или другую тару, исключая загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования, лифтов.

***Мусоропровод и канализация не предназначены для утилизации строительного мусора.***

Для уборки строительного мусора просим вас использовать только грузовые лифты.

В целях безопасности и сохранения общедомового

имущества просим вас соблюдать рекомендации:

контролировать сотрудников ремонтных работ — соблюдать чистоту и порядок, не портить имущество в МОПах, проводить инструктаж для своих ремонтных бригад. В случае, если строители пренебрегают правилами бережного отношения к общедомовому имуществу, ответственность лежит на собственнике;

не производить 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; не производить разборку, уменьшение сечений или пересечение коммуникациями вентиляционных и сантехнических шахт в строительном исполнении;

предусмотреть доступ к узлам и агрегатам смонтированного оборудования с установкой технологических люков;

не производить работы на вентилируемом фасаде здания;

не производить объединение лоджий, балконов, террас, с внутренними помещениями;

не вносить изменения в проектные решения, предусмотренные застройщиком;

не подключать дополнительные отопительные приборы, так как это нарушает пределы расчётной отопительной нагрузки;

не обустраивать водяные тёплые полы и полотенцесушители от систем отопления и ГВС;

не устанавливать квартирные коллекторы холодного и горячего водоснабжения за пределами санитарно-технических ниш;

не производить дополнительные врезки в стояки ХВС, ГВС и канализации, уменьшать сечения стояков и не устанавливать на них запорно-регулирующей арматуры и сужающих устройств не допускается.

не подключать и не использовать электробытовые приборы и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

не устанавливать отключающие или регулирующие устройств на общедомовых (общеквартирных) электрических сетях.

## Система отопления

Любые изменения в системе отопления допускается производить только при наличии проекта, согласованного с Управляющей Компанией

Проект, переданный на рассмотрение должен содержать:

- Титульный лист с указанием адреса.
- Пояснительная записка проекта.
- Чертежи планов с привязкой по месту.
- Чертежи фрагментов и выносок узлов, соединений, радиаторов отопления, принципиальные схемы систем.
- Паспорта технические описания и инструкции по монтажу и по эксплуатации на установленное оборудование на русском языке (для владельцев квартиры).
- Сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы.
- В процессе производства монтажных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:
  - Акт (ы) освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции помещений (комнат).
  - Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб отопления.
  - Акт гидравлического испытания систем отопления.

**Подключение дополнительных отопительных приборов не допускается, так как это нарушает пределы расчётной отопительной нагрузки.**

**Категорически запрещается устройство водяных тёплых полов и полотенцесушителей от систем отопления и ГВС.**

## Система энергоснабжения

После завершения ремонтных работ возникает необходимость подключения трех фаз в квартире для увеличения мощности подачи электроэнергии.

Для решения о включении трех фаз, пожалуйста, предоставьте в УК отчет измерительной лаборатории (ГОСТ Р 50571.16-2019).

Испытания электрооборудования и отчет измерительной лаборатории гарантируют безопасность собственника и соседей, обеспечивает равномерное распределение напряжения в сети во всем доме, исключают возможность нагревания и возгорания кабелей.

### **Заказать данный отчет можно:**

В любой специализированной организации, которая имеет лицензию.

В управляющей компании ООО «СМАРТ СИМВОЛ». Отчет предоставляется через 3-4 дня после проведения испытаний.

Если в отчете все в порядке, управляющая компания подключает 3 фазы. Если нужна доработка, она указывается в дефектной ведомости. Решение о включении трех фаз принимается только после предоставления информации об устранении недочетов.

Избежать недочетов, требующих устранения после завершения ремонтных работ, можно путем заказа электропроекта и выполнения ремонта по нему.

Для заказа услуги в управляющей компании вы можете оставить заявку в мобильном приложении СМАРТ СЕРВИС

## **Пожарная система**

Рекомендуем выполнять прокладку кабельных линий пожарной сигнализации кабелем КПСВВнг-LS в закладных диэлектрических трубах, имеющих сертификат пожарной безопасности в соответствии с НПБ-246-97, преимущественно в запотолочном пространстве подвесных потолков отдельно от силовых и слаботочных сетей.

Временное отключение и последующее подключение пожарных извещателей от общего этажного шлейфа осуществляется на платной основе при оформлении соответствующего заявления управляющей компании.

## Системы вентиляции и кондиционирования

Просим вас предусмотреть организационный отвод конденсата в канализацию.

Основные рекомендации:

Для поддержания в помещениях параметров воздушной среды, в соответствии с санитарными нормами, предусматривается общеобменная механическая и естественная приточно - вытяжная системы вентиляции. Для вентиляции жилья запроектированы системы механической вытяжной и естественной приточной вентиляции.

Приток:

Приток наружного воздуха осуществляется естественным путём при периодическом проветривании, а также через приточные клапаны в окнах.

Вытяжка:

Расход воздуха принимается следующий: кухонная – 60 м<sup>3</sup>/ч, санузлы – 25 м<sup>3</sup>/ч, совмещённые санузлы – 25 м<sup>3</sup>/ч. Предусмотреть доступ к дроссель- клапанам общедомовой вытяжной системы, узлам и агрегатам смонтированного оборудования с установкой технологических люков размером не менее 200 на 200 мм;

На время проведения строительно- ремонтных работ вентиляционные каналы должны быть изолированы от попадания пыли. Не регулируйте самостоятельно дроссельные клапана на вводе в квартиру общедомовой вытяжной системы вентиляции.

Не устанавливайте дополнительные вентиляторы в воздухопроводы, в туалетах и ваннных комнатах, а так же запрещено подключение кухонных вытяжек и кухонных зонтов к общедомовой вытяжной системе.

Параметры наружного воздуха – для проектирования вентиляции в тёплый период года (параметры А): барометрическое давление 995 г Па температура воздуха 23°С удельная энтальпия 49,7 кДж/кг скорость ветра 2 м/сек средняя суточная амплитуда 10,5°С-для проектирования систем вентиляции в холодный период года (параметры Б): температура воздуха- 25°С удельная энтальпия- 24,6 кДж/кг

скорость ветра 2 м/сек Расчетная температура внутреннего воздуха. - жилые помещения - + 22°C.

Для поддержания в помещениях параметров воздушной среды, в соответствии с санитарными нормами, предусматривается общеобменная механическая и естественная приточно-вытяжная системы вентиляции. Для вентиляции жилья запроектированы системы механической вытяжной и естественной приточной вентиляции.. Удаление воздуха из помещений кухни, санузлов, ванной комнаты предусматривается с механическим побуждением через вертикальные каналы с подключением к ним воздушных затворов. Воздушные затворы, длиной не менее 2,0 м подключаются к сборному. Вытяжные воздухораспределители закупаются и устанавливаются силами владельцев.

В части системы вентиляции и кондиционирования должно быть обеспечено следующее:

В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 31 июля 2017 г.

Об утверждении норматива г. Москвы «Содержание и ремонт фасадов зданий и сооружений», установка кондиционеров на фасадах зданий должна производиться по проектно-сметной документации, в соответствии с требованиями п.11.4. СНиП 2.04.05-91, предусматривающими организационный отвод конденсата в канализацию.

Система вентиляции (вытяжная, принудительная с механическим побуждением)

Исходные данные:

Приток наружного воздуха осуществляется естественным путём при периодическом проветривании, а также через приточные клапаны в окнах. (см. проектную документацию).

Температура подаваемого воздуха:

- в зимнее время - температура наружного воздуха.
- в летнее время - температура наружного воздуха.

Вытяжка:

Расход воздуха принимается следующий: кухонная -60 м<sup>3</sup>/ч,

санузлы – 25 м<sup>3</sup>/ч, большого санузла - 25 м<sup>3</sup>/ч; (см. проектную документацию).

Требования:

- для проектирования и производства работ необходимо наличие лицензии, свидетельства СРО с указанием всех видов работ.
- разводка воздуховодов после ввода в квартиру внутри квартир до жилых комнат выполняется собственником квартиры.

Вытяжная система:

- подключение вытяжных систем квартиры (кухни и санузлов) к коммуникационным шахтам в соответствии с проектной документацией;
- кухонный зонт или вытяжку подключать к общедомовой системе запрещено.
- обеспечить щелевые зазоры под дверями с/у.
- сечения воздуховодов не з а у ж а т ь (соответствие проектным).

При устройстве саун в квартирах согласовать проект вытяжной системы с главными специалистами ООО «СМАРТ РАМЕНКИ».

Все монтажные работы представлять до скрытия службе эксплуатации с составлением: акта скрытых работ (АСР), акта гидравлических испытаний (пролив дренажа), исполнительных схем.

Предоставлять копии гарантийных обязательств монтажной организации.

Вытяжная вентиляция санузлов и кухонь рассчитывалась без учета кухонных зонтов и дополнительных вентиляторов внутри квартиры.

Предусмотреть доступ к дроссель- клапанам общедомовой вытяжной системы, узлам и агрегатам смонтированного оборудования с установкой технологических люков.

Просим избегать:

1. изменение периметров коммуникационных шахт;
2. устанавливать дополнительные вентиляторы.
3. запрещается использование выделенных вентиляционных каналов кухонь и санузлов не по назначению.

4. запрещается устанавливать дополнительные вентиляторы в воздуховоды.
5. согласно инструкции по эксплуатации, запрещается менять положение дроссельных заслонок воздуховодов
6. переустройство, врезка, демонтаж существующих транзитных воздуховодов и шахт.

Для обеспечения правильной работы системы вентиляции, необходимо оставить доступ к дроссельной заслонке.

Примечания:

Расходы воздуха уточнять по проектной документации у инженера по направлению в зависимости от площади квартиры. На время проведения строительно-ремонтных работ вентиляционные каналы должны быть изолированы от попадания пыли. Запрещается самостоятельная регулировка дроссель-клапанов на вводе в квартиру общедомовой вытяжной системы вентиляции. Перед окончанием монтажа воздуховодов систем вентиляции и кондиционирования и соединением с вытяжной общедомовыми системами, осуществить их прочистку (влажную протирку) от строительного мусора.

Система кондиционирования \_ Исходные данные:

Устройство (проектирование и монтаж) системы кондиционирования осуществляется по желанию владельца.

Требования:

Для проектирования и производства работ необходимо наличие лицензии, свидетельства СРО с указанием всех допустимых видов работ;

Подбор оборудования согласовать с проектом по электроснабжению квартиры;

Наружные блоки:

Для устройства кондиционирования в квартирах сплит-системы и наружные блоки кондиционеров – не требуются. Осуществлен ввод в квартиру стальных трубопроводов центрального холодоснабжения с параметрами хладоносителя (техническая вода) 7-12оС 1 зоны и 9-14 0С для

второй зоны холодоснабжения, для двухтрубных фанкойлов, которые приобретаются и устанавливаются собственником квартиры. Подача хладоносителя в квартиры осуществляется постоянно от общедомовой холодильной станции, в летний и переходный периоды года. Отвод конденсата осуществляется через дренажный трубопровод.

Количественное регулирование параметров кондиционирования осуществляется узлами регулирования фанкойлов. Тип фанкойлов и их узлов регулирования определяется проектом собственника в пределах выделенной на квартиру расчётной холодильной нагрузки.

Просим избегать:

1. Дренаж, внутренние блоки:

- обеспечить доступ для обслуживания систем дренажа и воздушных фильтров, выполнив люки доступа;
  - дренаж выполнить в систему канализации квартиры через гидрозатвор с разрывом струи;
  - монтаж трубопровода дренажа выполнить с уклоном, закреплённым без провисов с соответствующим сечением, при последовательном соединении нескольких кондиционеров учитывать сечение трубопровода;
- Прокладка трассы:
- прокладка трассы осуществляется в утеплителе, хорошо изолирована и закреплена;
  - отверстия под трассу кондиционеров, воздухопроводов заделать, запенить всесезонной монтажной пеной, как перед квартирой, Обеспечить доступ: к электроприводам, к разветвительным блокам, к дренажам, к канальным кондиционерам, к фильтрам (лючки, потолок).
  - Кабель (силовой и межблочный) в гофро-трубе закреплён (перфолента, шпилька с хомутом и т. д.)

Просим предоставлять копии гарантийных обязательств монтажной организации.

Просим избегать:

1. прокладывать трубопроводы и силовой провод питания блоков кондиционера в штробах стояков отопления, шахтах канализации;
2. штробление, сверление и т.п. несущих железобетонных

конструкций здания.

Примечания:

Прокладку дренажных трубопроводов предусматривать в пространстве подвесного потолка, либо в стяжке с соблюдением уклонов. При наличии контр уклонов использовать дренажные помпы.

## **Слаботочные системы**

К монтажу домофона

Проектом Жилого дома предусмотрена система видеодомофонной связи на базе итальянского производителя домофонных систем Came - ВРТ.

Абонентские устройства проектом жилого дома не предусматриваться, приобретаются силами собственников квартир. Жильцы квартир могут устанавливать у себя в квартирах мониторы производителя Came - ВРТ серии IP 360. Абонент имеет возможность:

- принять вызов от входа в жилое здание, увидеть посетителя на экране своего монитора, поддерживать с ним двухстороннюю аудио связь;
- принять вызов с поста консьержа или охраны и поддерживать с ним двухстороннюю аудио связь;
- адресовать вызов на пост консьержа и поддерживать с ним двухстороннюю аудио связь.

Домофонная связь является дополнительным препятствием от несанкционированного проникновения посторонних лиц.

Для установки видеодомофона требуется:

- подключение оборудования к общедомовой системе - сохранить проложенную кабельную линию.
- при невозможности сохранения либо поврежденной кабельной линии проложить новую кабельную линию 1 кабель utp 5cat 4x2x0.5 из слаботочной ниши на площадке до слаботочного щита в квартире. Маркировку кабеля выполнить в соответствии со СНиП.
- для монтажа монитора в квартире закладывается 1 кабель

utr 5cat 4x2x0.5 из слаботочного щита в квартире до места установки монитора.

- в месте установки Абонентского устройства (Монитора, Аудиоустройства) установить углубленный подрозетник для коммутации и подключения монитора.
- для монтажа вызывной панели закладывается 1 кабель utr 5cat 4x2x0.5 из слаботочного щита в квартире до места установки вызывной панели.
- вызывная панель имеет врезной тип монтажа, для её установки необходимо заранее приобрести и установить монтажную коробку от вызывной панели.

### **Соблюдения санитарных норм должно быть обеспечено следующее:**

не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

не сливать в канализацию остатки строительных растворов и осадки от промывки инструментов;

не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки.

Также при производстве работ, пожалуйста, соблюдайте зоны разграничения балансовой и эксплуатационной принадлежности по инженерным системам.

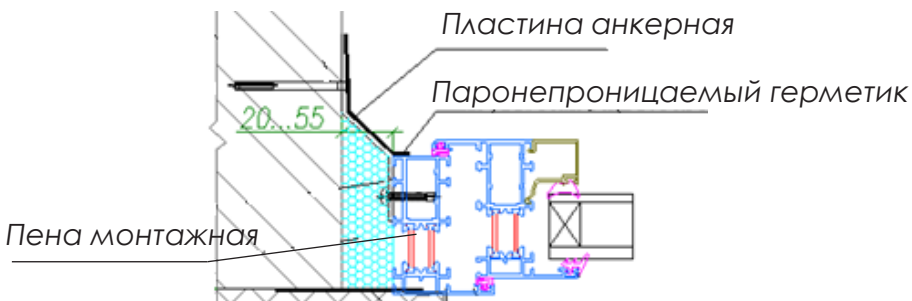
## Памятка по устройству оконных откосов и монтажу подоконников

обращаем ваше внимание, что необходимо инструктировать ваших строителей о том, что при нарушении целостности элементов оконных конструкций и примыканий, гарантийные обязательства застройщика на окна не распространяются!

При устройстве внутренних откосов нельзя повреждать пенный монтажный шов, паронепроницаемый герметик, анкерную пластину, а также нельзя вскрывать пожарные отсеки, т.к. поступающая из помещения влага будет накапливаться в утеплителе и приведет к потере его эксплуатационных качеств. Также могут возникнуть протечки и промерзания со стороны фасада.

После отделки откосов штукатуркой, гипсокартоном и пластиком возможны скрытые дефекты, для подтверждения гарантийного случая необходимо проведение специализированной экспертизы, которая повлечет вскрытие/демонтаж откосов.

Согласно ч. 7 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве Застройщик не несёт ответственность за выявленные в рамках гарантийного срока недостатки Объекта при условии, что они являются следствием нормального износа Объекта или нарушения обязательных требований

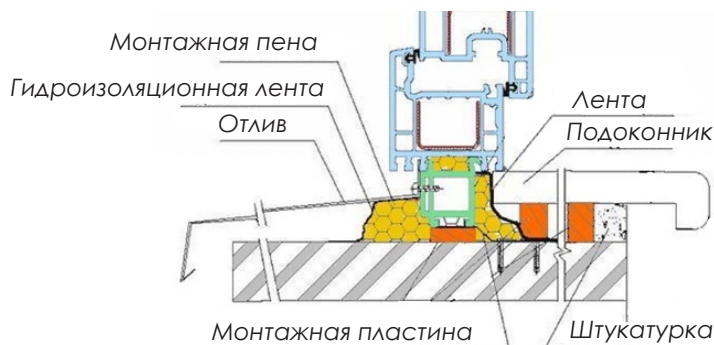


к процессу эксплуатации Объекта, или ненадлежащего ремонта Объекта, или действий третьих лиц, или нарушения установленных инструкцией по эксплуатации Объекта правил эффективного и безопасного использования Объекта.

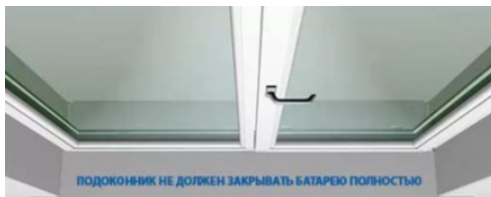
### Основные ошибки при устройстве откосов:

- При оштукатуривании не используется оконный примыкающий профиль. В результате примыкания откоса к окну, образуются трещины и сквозняки (продувание).
- Нанесение раствора штукатурки на бетонное основание без утеплителя (образуется конденсат).
- Неиспользование стеклохолста при шпаклевке (появляются микротрещины).
- Плохая изоляция швов между оконным проемом и оконной рамой (намокает и крошится гипсокартон).
- Выбор не влагостойкого гипсокартона приводит к его разбуханию и плесени.

При устройстве подоконника возможны повреждения монтажной пластины, пароизоляционной ленты и пены, что ведет к промерзанию в зоне примыкания окна и подоконника.



Для обеспечения воздухообмена и притока теплого воздуха от радиатора отопления для исключения образования наледи и конденсата, подоконная доска не должна полностью перекрывать прибор отопления:



## **Особенности конструкции оконных блоков и их эксплуатация**

- Не является дефектом движение воздуха со стороны петель, соединяющих рамную и створочную части.
- В оконных конструкциях предусмотрен летний (предполагает движение воздуха - неплотное закрывание) и зимний режимы. Изменяя силу прижимов ответных запорных планок/цапф окно можно переводить на зимний/летний режимы соответственно.
- Для исключения провисания створок и последующих проблем с регулировкой и продуванием необходимо следить, чтобы при проветривании использовался приточный клапан, поворот-откидной режим или режим микропроветривания. Оставлять на длительное время открытую створку не рекомендуется, т.к. из-за тяжести конструкции она провиснет, появятся сложности с открыванием/закрыванием створки, инфильтрацией наружного воздуха.
- Для исключения появления продуваний из примыканий створки к раме, необходимо регулярно обрабатывать уплотнитель силиконовой смазкой. Это исключит его высыхание и растрескивание.

## **Соблюдение температурно-влажностного режима в помещении.**

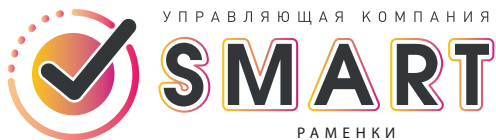
- Изменение температурно-влажностного режима в помещении может привести к появлению конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов и откосах.
- Такие нежелательные явления возникают из-за влаги, скапливающейся внутри помещения.

### **Причинами повышения влажности могут быть:**

- выполнение «мокрых» процессов отделочных и иных работ в помещении;
- высыхание строительных материалов (бетон, раствор, штукатурка).

Поэтому помещение необходимо регулярно проветривать.





**Живите с удовольствием!**

**Наша цель** - повышение капитализации недвижимости клиентов.

**Наши приоритеты** - комфортная среда, безопасность и удобство во всем. Мы гарантируем нашим клиентам профессионализм и отзывчивость.



Мобильное приложение  
SMART СЕРВИС



App Store



Google Play