



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
**SMART**  
ОСТРОВ



Мобильное приложение  
SMART СЕРВИС



8 800 707 75 20



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



[@smart2\\_uk\\_ostrov](https://www.instagram.com/smart2_uk_ostrov)

# ИНСТРУКЦИЯ НА ПРОИЗВОДСТВО РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

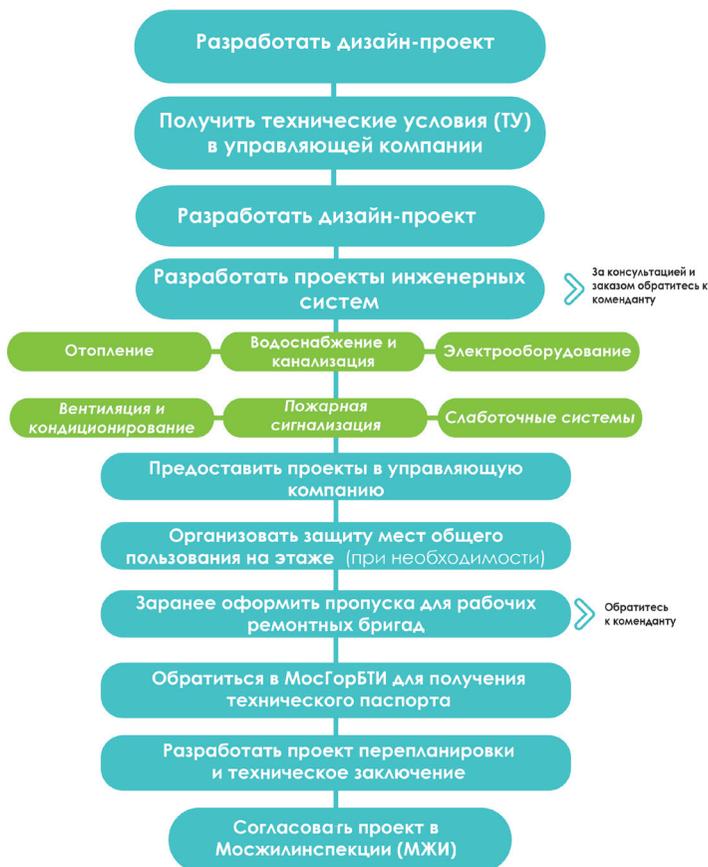
## С ЧЕГО НАЧАТЬ РЕМОНТ?

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 сотрудник управляющей компании выдает технические условия на дом и на квартиру.

Заказать проектную документацию и согласование перепланировки можно:

- В любой специализированной организации, которая имеет лицензию.
- АСК-Вектор:  
[www.ask-vektor.ru](http://www.ask-vektor.ru)  
+7 (925) 309-8193

Любые работы (устройство стяжки, возведение перегородок, устройство шумо- и гидроизоляции, установка сантехнического оборудования) в новой квартире являются переустройством/перепланировкой.

Оборудовать ремонтируемое помещение:

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

Емкостью для сбора жидких производственных отходов (не менее 60 литров), во избежание засора коммуникационных систем.

Средствами первичного пожаротушения (кошмой, огнетушителями) по нормам.

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

Оформить пропуск на проход строителям/подрядным организациям, производящим строительные-отделочные работы:

Проход прорабов и рабочих на территорию жилого комплекса осуществляется только по пропускам, оформленным через мобильное приложение SMART СЕРВИС.

## **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 управляющим.

Вывоз строительного мусора

На территории жилого комплекса в специальных зонах управляющей компанией установлены контейнеры 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, исключающую 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 проект электроснабжения и 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.
- ЭЛЛИН:  
[www.allinlab.ru](http://www.allinlab.ru)  
+7 (925) 782-28-00
- ЭНЕРГО-КОМАНД:  
[www.encomand.ru](http://www.encomand.ru)  
+7(915)386-86-55

Отчёт электролаборатории для подключения 3 фаз 13 000 руб. (независимо от метража).

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 SMART 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 механическая приточно - вытяжная системы вентиляции. Для вентиляции жилья запроектированы системы механической вытяжной и приточной вентиляции.

Объемы расходов воздуха приточно-вытяжной механической вентиляции прописаны в ТУ на проектирование.

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 дроссель-клапанов на вводе в квартиру общедомовой приточно-вытяжной системы вентиляции.

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

Не используйте выделенные вентиляционные каналы кухонь и санузлов не по назначению.

Не устанавливайте дополнительные вентиляторы в воздуховоды.

## **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.

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 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.

В роли транспортной сети системы домофонии выступает

пассивная волоконно-оптическая сеть PON.

Абонентское устройство подключается к сети через ONT-модем, устанавливаемый провайдером помещения при заключении договора обслуживания с провайдером. Питание устройств осуществляется через PoE инжектор или дополнительный PoE коммутатор, устанавливаемый в квартире.

Выделенный канал связи для устройств системы домофонии предоставляется провайдером (оператором сети GPON) на данном комплексе.

Абонентский оптический терминал ONT должен иметь выделенный Ethernet порт, привязанный к соответствующей выделенной сети домофонии, в который будет подключаться абонентское устройство.

Для установки видеодомофона требуется:

- подключение оборудования к общедомовой системе – заключить договор с оператором связи, установить абонентское оборудование Абонентский оптический терминал ONT.
- для монтажа монитора в квартире закладывается 1 кабель
- utp 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 utp 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.

Подключение телекоммуникационных услуг (Интернет)

Предоставлением Информационно-телекоммуникационных услуг и/или иные сопряженные с ними услуги, оказываются собственнику помещения

непосредственно оператором связи на основании заключенного договора на данные услуги. Управляющая организация, обслуживающая МКД, не имеет лицензий и разрешений на предоставление Информационно-телекоммуникационных услуг связи.

Проектируемая сеть выполняется от существующей интернет сети оператора связи (Провайдера, предоставляющего телекоммуникационные услуги) жилого дома. В качестве распределительного устройства сети интернет оптические модемы (абонентское оборудование ONT) поддерживающие технологию PON (Passive Optical Networks), расположенный в распределительном щите квартиры.

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.



**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