ЕДИНАЯ ИНСТРУКЦИЯ ДЛЯ ПРОРАБА И РАБОЧИХ БРИГАД

подготовка к ремонту • допуск • логистика • технические запреты • контроль • завершение

ОГНИ

1. Кто отвечает и куда обращаться

- Ответственный за организацию работ — собственник и назначенный им представитель/прораб; бригаду необходимо ознакомить с правилами ЖК. УК: ООО «Смарт Юго-Запад» (группа «Смарт Сервис»). Единый телефон УК и диспетчерской: +7 (499) 110 97 16
- Пропуска, заявки и услуги оформляются через мобильное приложение «Домиленд». Для разового пропуска: «Главная» > «Сервисы» > «Разовый пропуск». Для длительного пребывания (на период ремонта) рекомендуется оформить постоянный пропуск на сотрудника ремонтной бригады на нужный срок — он действует без повторного оформления «Главная» > «Сервисы» > «Постоянный пропуск»
- При аварии или признаках угрозы прекратить работы, уведомить диспетчерскую и при необходимости вызвать экстренные службы.

2. Перед началом работ: обязательная подготовка

2.1. Инструктаж в отделе технического контроля (ОТК)

- До начала любых ремонтно-строительных работ собственник или уполномоченный представитель обязан пройти бесплатный инструктаж в ОТК управляющей компании.
- Инженер ОТК проверяет предварительную планировку, расположение мокрых зон и инженерных узлов, указывает на решения, противоречащие требованиям, и разъясняет правила пожарной безопасности, защиты мест общего пользования (МОП) и допуска работников.
- На инструктаж рекомендуется принести 1–2 варианта предварительной планировки. Не утверждайте окончательный дизайн-проект до консультации с ОТК: по результатам проверки могут потребоваться изменения.
- Без прохождения инструктажа УК не подписывает заявление о вступлении в ремонт.

2.2. Заявление о вступлении в ремонт и пропуска

- После инструктажа собственник подписывает заявление о вступлении в ремонт, подтверждая ознакомление с установленными правилами.
- Если прораб будет оформлять согласования, пропуска и взаимодействовать с УК от имени собственника, необходимо оформить на него доверенность.
- До выхода бригады оформить пропуска на всех работников.

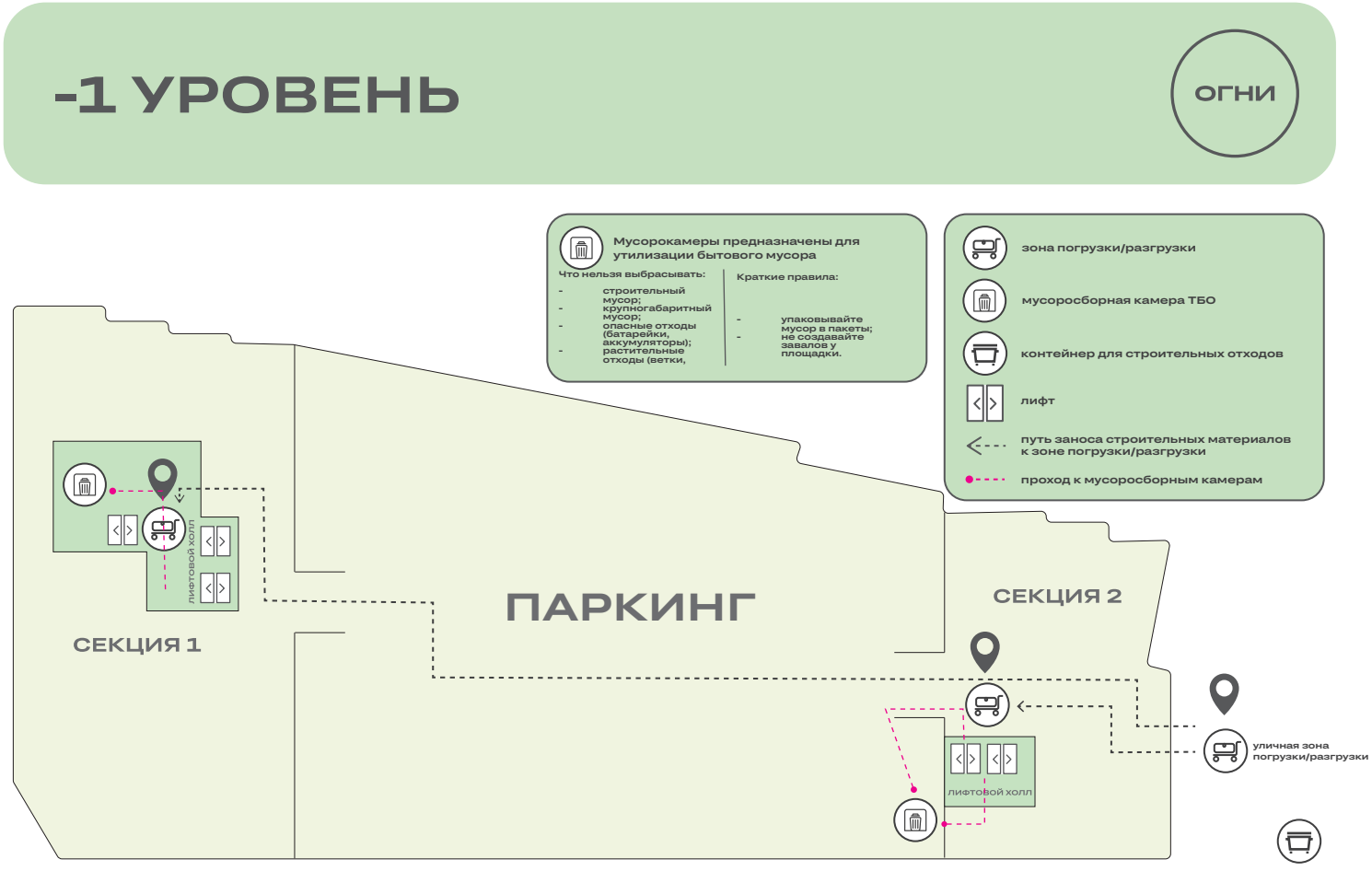
- Если проектная документация ещё не готова, предоставить в УК гарантийное письмо о её представлении в течение 30 дней.
- Согласовать с собственником проектные решения и необходимые разрешения. Необходимые инженерные проекты: электроснабжение; водоснабжение и водоотведение; отопление; автоматическая пожарная сигнализация; вентиляция и кондиционирование. Слаботочные системы — по усмотрению собственника.
- Для квартир без отделки необходимо оформление согласования перепланировки перед работами; проект и техническое заключение, разрешение Мосжилинспекции и дальнейшее оформление изменений относятся к зоне ответственности собственника/его представителя.
- Оформить пропуска на всех участников работ и ознакомить бригаду с правилами.
- Обеспечить работающие раковину и унитаз, подключённые к водоснабжению и канализации; ёмкость для отстоя растворов не менее 200 л; не менее двух огнетушителей ОУ-5/ОП-5; аптечку; информационную табличку на двери с контактами ответственных лиц.
- Перед началом ремонта собственник подаёт в УК заявление о снятии помещения с пожарной охраны; после ремонта — заявление о включении сигнализации. Рабочим самостоятельно отключать АПС нельзя.

3. Время работ: обязательно уточнить действующий режим

Период, описанный в книге	Указанный график
Первые 1,5 года после ввода дома или до заселения первого жильца	Ежедневно, включая праздники: 07:00-23:00
Первые 1,5 лет или с заселения первого жильца	Будни и суббота: 09:00-19:00, перерыв 13:00-15:00 воскресенье и праздники - запрет

4. Допуск, доставка и паркинг

- Разгрузка осуществляется на −1-м уровне паркинга, в зоне погрузки/разгрузки у въезда; далее груз доставляется через паркинг к грузопассажирскому лифту.
- Разгрузка допускается круглосуточно; подъём и спуск грузов допускаются круглосуточно, рекомендовано 08:00–20:00. Соблюдать действующий режим тишины.
- Разгрузка — в присутствии собственника либо представителя по доверенности; автомобиль доставки — по разовому пропуску.
- Ограничение высоты автомобиля при въезде — 2,2 м с учётом груза/креплений, весом до 2.5 тонн; скорость в паркинге — до 5 км/ч.
- Не перекрывать проезды и проходы, не заезжать на газоны, не снимать доводчики и не оставлять двери открытыми; убрать упаковку и мусор после разгрузки.
- Нельзя складировать материалы на машиноместах и в общих зонах; нельзя парковаться на проездах и чужих местах.



5. Лифты и защита общего имущества

- Рабочие и подрядчики используют исключительно грузопассажирские лифты — в том числе без груза.
- Габариты: дверной проём 2,4 м; кабина с защитной обшивкой: высота 2,5 м, ширина 2 м, глубина 1 м. Проверить также допустимую грузоподъёмность.
- Не удерживать двери лифта, не перегружать кабину, не перевозить опасные горючие, токсичные или взрывчатые вещества, не курить; не пользоваться лифтом при пожаре.
- Двери на маршруте держать закрытыми: длительное открытие вызывает перепад давления и сбои лифтов.
- Не загрязнять холлы, лестницы, лифты; не блокировать эвакуационные выходы; не вести ремонт в МОП и не хранить вещи у дверей.

5.1. Правила поведения в грузовом лифте

- Рабочие и подрядчики ЖК «Огни 3» пользуются только грузопассажирским лифтом, в том числе при перемещении без груза. Пассажирский лифт для рабочих бригад не использовать.
- Строительные материалы, инструменты, смеси и отходы перевозить только в грузовом лифте, в закрытой упаковке. Проверять габариты груза и не превышать допустимую грузоподъёмность.
- Перед входом очищать обувь и спецодежду от пыли и грязи; не допускать загрязнения кабины, дверей, кнопок и холлов. После перевозки убрать оставшуюся пыль, упаковку и мусор.
- Не удерживать и не блокировать двери, не препятствовать их закрытию, не фиксировать лифт на этаже для продолжительной погрузки. Двери на маршруте доставки держать закрытыми.
- Не прыгать, не толкать груз в двери и стены кабины, не повреждать защитную обшивку и не использовать лифт для перевозки легковоспламеняющихся, токсичных и взрывоопасных веществ.
- Не курить и не пользоваться открытым огнём в лифте. Во время пожара и иных чрезвычайных ситуаций лифтом не пользоваться.
- При застревании воспользоваться кнопкой вызова помощи, не пытаться самостоятельно открывать двери или ремонтировать оборудование. О неисправностях и повреждениях сообщать диспетчерской УК.
- Рабочие и подрядчики используют только грузопассажирский лифт.

6. Строительный мусор и строительные растворы

- Строительные и крупногабаритные отходы помещать только в специализированный контейнер КГО у въезда в паркинг; маршрут: грузовой лифт до −1-го уровня, далее через паркинг.
- Контейнеры КГО предусмотрены на период ремонта (3 года); после этого требуется отдельный заказ контейнера. Наличие и порядок вывоза уточнять у УК.
- Бытовые баки ТКО не предназначены для строительного мусора; не оставлять отходы у квартир, в подъездах и лифтах.
- Запрещено сливать строительные смеси в канализацию и промывать инструмент под проточной водой; осадок из ёмкости удалять со строительным мусором.
- Опасные отходы (химикаты, батарейки, электроника и др.) утилизировать отдельно; не сжигать мусор.

7. Категорические запреты при отделке

- Не допускать работников в нетрезвом состоянии; не курить в МОП и у подъездов.
- Не переносить самовольно коммуникации электроснабжения, водоснабжения и пожарной безопасности; не превышать выделенную электрическую мощность.
- Не сливать воду из отопления; не подключать тёплые полы к отоплению или горячему водоснабжению.
- Не применять мокрые процессы без гидроизоляции; не использовать и не хранить запрещённые легковоспламеняющиеся материалы и газосварочные баллоны.
- Не менять конфигурацию, размер и цвет оконных проёмов, не снимать ограничители открывания окон; не размещать предметы на фасадах и окнах.
- Не присоединять балконы и лоджии к жилым помещениям путём разборки наружных стен; не менять внешние конструкции.

8. Отдельные инженерные системы

8.1. Вентиляция и кондиционирование

- Наружные блоки кондиционеров устанавливать только в специально предусмотренных местах.
- Конденсат от внутренних блоков отводить в стояк хозяйственно-бытовой канализации через капельную воронку.
- Бризеры — только по проекту, согласованному с УК; нельзя делать отверстия в несущих и противопожарных конструкциях.
- Запрещено подключать кухонный вытяжной зонт с выбросом воздуха в общедомовую вентиляцию. Допускаются только рециркуляционные вытяжки.

8.2. Электроснабжение

- Не превышать выделенную мощность и не менять электрические коммуникации самовольно.
- Для решения о подключении трёх фаз после ремонта предоставить в УК отчёт измерительной лаборатории (ГОСТ Р 50571.16-2019).

8.3. Автоматическая пожарная сигнализация

- Пожарные извещатели имеют защитные колпачки от строительной пыли. Самовольное отключение АПС запрещено.
- Изменения датчиков и конфигурации системы согласовывать с УК. После ремонта собственник оформляет восстановление пожарной охраны.

8.4. Перепланировка и шумоизоляция

- Проёмы в несущих конструкциях, перенос сетей и тяжёлые перегородки относятся к решениям, требующим проектной проработки и согласований.
- Рекомендуется звукоизоляционный слой в стяжке пола и на стенах, граничащих с соседями. Не считать рекомендацию самостоятельным разрешением менять конструкцию пола.

9. Высотные работы и промышленные альпинисты

Доступ на кровлю и высотные работы — только после передачи и согласования пакета документов с УК.

- От собственника: письменное заявление с указанием подрядчика и даты работ.
- От подрядчика: гарантийное письмо о восстановлении повреждённого общего имущества; проект производства работ (ППР); наряд-допуск; приказ о назначении ответственных за охрану труда, пожарную безопасность, электробезопасность и выдачу наряда; удостоверения альпинистов; акт-допуск.
- Без полного пакета документов высотные работы запрещены.

10. Завершение ремонта

- Убрать помещение, пути доставки, лифт и общие зоны; организовать вывоз оставшегося мусора.
- Проверить состояние инженерных систем, сохранность фасада и общего имущества.
- Передать в УК отчёт электроизмерительной лаборатории для решения о включении трёх фаз, если требуется.
- Подать заявление о восстановлении пожарной охраны квартиры.
- По перепланировке: выполнить оформление завершения через Мосжилинспекцию, технический план и изменение учётных сведений (ответственность собственника).

11. Дополнение: порядок выхода подрядчика на ремонт

11.1. Документы и допуск

- Собственник оформляет в УК заявление о начале ремонтно-строительных работ с датой начала, заявление и доверенность на допуск рабочих и представителей подрядчика, при необходимости — с указанием условий временного проживания.
- Подрядчик передаёт в УК заявление на допуск работников с необходимыми копиями документов. При изменении состава бригады своевременно переоформляет допуск; персональные документы передавать только установленным УК способом.
- Подготовить проект переустройства в необходимом составе: архитектурно-строительный раздел, электроснабжение (для подключения трёхфазного питания), водоснабжение и канализация, отопление при замене или переносе. Необходимость конкретных разделов, квалификационные требования к исполнителям и согласование Мосжилинспекции уточнить по виду работ.
- Для специальных инженерных работ привлекать подрядчиков с необходимой квалификацией и предусмотренными законодательством допусками; наличие членства в СРО проверять по конкретному виду деятельности, не считать его универсальным требованием для всех отделочных работ.

11.2. Оснащение объекта

- Организовать санитарный блок: унитаз, умывальник и сбор пищевых отходов; установить ёмкость для жидких производственных отходов не менее 200 л; обеспечить аптечку.
- Обеспечить первичные средства пожаротушения. Для ЖК «Огни 3» требуется: не менее двух огнетушителей ОУ-5/ОП-5.
- На двери разместить информационную табличку с контактами ответственных за ремонт (с согласия соответствующих лиц).

11.3. Запрещённые работы и действия

- Без необходимых разрешений нельзя менять несущие и фасадные конструкции, стояки и разводку общедомовых инженерных сетей, отопительные приборы, запорно-регулирующую арматуру; вмешиваться в противопожарные системы.
- Нельзя присоединять лоджии и балконы к жилым помещениям, переносить радиаторы на лоджии, устраивать тёплые полы от отопления/ГВС, самовольно устанавливать наружные блоки кондиционеров и спутниковые антенны на фасаде и эвакуационных балконах.
- Нельзя сужать, пересекать коммуникациями или демонтировать вентиляционные каналы; совместно прокладывать слаботочные и силовые кабели в общих закладных без допустимого проектного решения.
- Нельзя применять оборудование с недопустимыми шумом и вибрацией; перевозить материалы и мусор в пассажирских лифтах; перегружать грузовой лифт.

- Запрещены складирование материалов и мусора в холлах, коридорах, у лифтов, на эвакуационных путях; использование мусоропровода, выбрасывание отходов из окон, фасадные лебёдки и подъёмники без разрешения.
- Запрещено сливать в канализацию цементные и иные строительные смеси, промывать инструменты с попаданием осадка в канализацию; отходы вывозить в предусмотренный контейнер.
- Не допускается сброс конденсата кондиционеров на фасад; отвод предусматривать по согласованному проектному решению в дренаж или канализацию.
- Сварочные и другие огневые работы проводить только при согласовании с УК и соблюдении мер пожарной безопасности. Ввоз и хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей запрещены.
- Не закрывать гидроизоляцию, шумо-/теплоизоляцию, электрические, отопительные, водопроводные и канализационные сети без освидетельствования и актов скрытых работ.
- Обеспечить гидроизоляцию мокрых зон и шумоизоляцию пола согласно согласованному проекту и применимым требованиям; объём обязательных работ подтвердить в ОТК.
- Не отключать, не переносить и не демонтировать извещатели пожарной сигнализации в общих зонах.

