

Общество с ограниченной ответственностью

«Плаза Сервис»

УТВЕРЖДЕНЫ

**Приказом Генерального директора
от 30.11.2021 № Пр-762-16/21**

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
НА ПРОИЗВОДСТВО СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ
в нежилых помещениях,
находящихся по адресу г. Москва, ул. Вере́йская, д. 17
№ ПЛС.ТУ-762-01

Москва 2021 г.

Оглавление

1. Общие положения.....	3
2. Термины и определения	3
3. Порядок получения допуска на проведение СМР	5
4. Требования к Рабочему проекту.....	6
5. Требования к Дизайн-проекту	10
6. Общие требования к проведению СМР	10
7. Требования к проведению работ по изменению архитектурно-планировочных решений	11
8. Требования к проведению электромонтажных работ	12
9. Требования к подключению оргтехники и электроприборов	15
10. Требования к производству работ по переносу распределительного щита, в пределах Помещения	155
11. Требования к подключению к сетям водоснабжения, теплоснабжения, отопления, канализации, вентиляции, кондиционирования и холодоснабжения	16
12. Требования к содержанию в неприкосновенности слаботочных систем Здания.....	16
13. Требования к противопожарной защите и пожарной безопасности объекта	16
14. Приемка помещений после производства СМР	177

1. Общие положения

1.1. Настоящие Технические условия (далее – ТУ) устанавливают порядок подготовки, согласования и проведения Арендаторами строительно-монтажных работ в арендуемых нежилых помещениях, в том числе работ по подключению к инженерным сетям Здания, работ по переоборудованию, переустройству, перепланировке Помещения, с изменением или без изменения внешнего вида и конструкции арендуемого Помещения (далее –СМР).

1.2. Настоящие ТУ в обязательном порядке должны соблюдаться Арендаторами, а также подрядными организациями, третьими лицами, привлекаемыми Арендаторами при проведении СМР в Помещениях с разрешенным использованием:

- общепит;
- офис;
- склад;
- свободного назначения.

1.3. Подготовка Рабочего и/или Дизайн проекта, а также непосредственное производство СМР должно осуществляться с учетом требований настоящих ТУ, а также следующих документов¹:

– Пример оформления Рабочего проекта:

- Пример проекта электроснабжения;
- Пример архитектурно-планировочных решений;
- Пример однолинейной схемы

– Технический стандарт по оформлению офисных перегородок - содержит требования к установке и монтажу различных видов перегородок, дверей и используемым материалам;

– Правила по нанесению названия компании на придверные таблички- требования к размерам, способу изготовления и нанесения информации на придверные таблички;

1.4. Все СМР должны в обязательном порядке быть согласованы с Арендодателем в порядке, установленном в разделе 3 настоящих ТУ.

1.5. При производстве Арендатором согласованных СМР Арендодатель осуществляет контроль за соблюдением Арендаторами требований, установленных в договоре субаренды и настоящих ТУ. В случае выявления нарушений Арендодатель вправе приостановить/ прекратить работы, с оформлением Акта фиксации нарушения и Предписания на устранение выявленных нарушений.

1.6. После производства всех видов СМР Помещение может быть допущено в эксплуатацию только после приемки Помещения Арендодателем (далее – Приемка). Порядок проведения приемки представлен в разделе 14 настоящих ТУ.

2. Термины и определения

Термины и определения, обозначения и толкования представляются в виде таблиц (Таблица 1 и Таблица 2).

Таблица 1 - Термины и определения

Термин	Определение
Здание	Здание по адресу: г. Москва, ул. Вере́йская, д.17, в котором расположено передаваемое в аренду Помещение
Дизайн проект	Пакет документов (эскизов, фотореалистичных изображений, чертежей и ведомостей), по которым выполняются косметические

¹ При подготовке Рабочего проекта, Дизайн-проекта и при производстве СМР необходимо использовать только те документы, которые затрагивают работы, описанные в заявлении на проведение СМР

ООО «Плаза Сервис»	Технические условия на производство СМР в нежилых помещениях по адресу: г. Москва, ул. Верейская, д. 17
--------------------	---

	ремонтные работы, монтаж вывески и рекламных фриз, происходит наполнение интерьеров техникой, мебелью, декорами
Помещение	Нежилое помещение в Здании, переданное Арендатору во временное владение и/или пользование Арендодателем.
Исполнительная документация	Комплекс документации, оформляемой в процессе производства СМР, представляющей собой документы и материалы, подтверждающие соответствие выполненных СМР, согласованному Рабочему проекту. Содержание и объём исполнительной документации для отдельных СМР определяются настоящими ТУ
Рабочий проект	Комплекс проектной документации, раскрывающий сущность проекта и содержащих обоснование его целесообразности и реализуемости; документация, содержащая текстовые и графические материалы и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения СМР в Помещении Содержание и объём проектной документации для отдельных СМР определяются настоящими ТУ, нормативными документами, инструкциями по разработке проектов. Рабочий проект должен наглядно представлять весь комплекс предполагаемых СМР.
Косметический ремонт	Работы, производство которых не нарушает целостность элементов и внешний вид существующей отделки, функциональное назначение и существующую планировку Помещений, не затрагивает системы кабельной сети, вентиляции, пожарной сигнализации, канализации, электропроводки и иных инженерных систем, при которых оборудование дополнительных рабочих мест выполняется в пределах выделенного лимита по электроэнергии; используемые строительные и отделочные материалы, элементы фурнитуры аналогичны по качеству, цвету и спецификации существующим. Косметический ремонт может производиться в любой период аренды Помещения
Подготовительный ремонт	Работы по перепланировке и переоборудованию Помещения, переустройству внутренних сетей, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, в т.ч. связанные с нарушением целостности стен демонтажем/заменой/изменением оконных блоков, стеклопакетов, дверных блоков, иных конструктивных элементов Помещения/, заменой отделки, фасадов, перегородок, перекрытий, потолка, пола и пр.; производство граффити-росписи, окраска стен, в том числе частичная (кроме косметической покраски), а также крепление, монтаж, подвеска оборудования, деталей и пр. к конструктивным элементам Помещения. Подготовительный ремонт может производиться в любой период аренды Помещения

Таблица 2 – Обозначения и толкования

Термин	Определение
АПС	Автоматическая пожарная сигнализация
ГОСТ	Государственный отраслевой стандарт

ООО «Плаза Сервис»	Технические условия на производство СМР в нежилых помещениях по адресу: г. Москва, ул. Верейская, д. 17
--------------------	---

ЛК	Личный кабинет Арендатора https://lk.cmpfm.ru/
НТД	Нормативно-техническая документация
ППБ	Правила пожарной безопасности
СанПиН	Санитарные правила и нормы
СНиП	Строительные нормы и правила
СМР	Строительно-монтажные работы
СОУЭ	Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре
СРО	Саморегулируемая организация
ТТХ	Тактико-технические характеристики
УЗО	Устройство защитного отключения

3. Порядок получения допуска на проведение СМР

3.1 Для получения допуска на проведение СМР, Арендатору необходимо заполнить электронную форму заявления на производство СМР (далее - Заявление). Форма Заявления представлена в ЛК.

3.2 Заполненное Заявление необходимо направить Арендодателю, используя ЛК или e-mail.

3.3 Для получения допуска на проведение Подготовительного ремонта, совместно с заполненным Заявлением, Арендатором на рассмотрение должен быть направлен Рабочий проект и Дизайн-проект (при необходимости, в зависимости от типа Помещения) в бумажном и электронном виде.

3.4 Рабочий и Дизайн-проекты (при наличии) должны быть утверждены (подписаны, с проставленными печатями) их исполнителями.

3.5 Для получения допуска на проведение Косметического ремонта, совместно с заполненным Заявлением, предусмотренным в п.3.1. настоящих ТУ, Арендатором на рассмотрение должен быть направлен Дизайн-проект, в электронном виде.

Проведение Косметического ремонта в Помещениях не требует разработки Рабочего проекта.

3.6 Требования к составу и содержанию Рабочего проекта представлены в разделе 4 настоящих ТУ.

3.7 Возникающие в ходе рассмотрения заявления вопросы и замечания направляются Арендатору посредством ЛК, либо на e-mail. При необходимости Арендатор может получить уточняющую информацию по замечаниям в следующей форме:

- ЛК;
- Письмо на e-mail: arendator@cmpfm.ru;
- По телефону Клиентской службы 8-495-803-33-03

3.8 Все изменения проектной документации должны в обязательном порядке согласовываться с ответственным сотрудником Арендодателя. В случае согласования Заявления и проектной документации со всеми изменениями (при наличии), Арендодатель ставит отметку о согласовании на бумажной версии Рабочего и Дизайн проекта (при наличии), после чего арендатору в электронном виде поступает Лист допуска, который в дальнейшем необходимо будет распечатать и разместить на внешней стороне двери Помещения, в котором проводятся СМР.

3.9 Если СМР не были закончены в срок, указанный в Листе допуска, то Арендатору необходимо направить Арендодателю соответствующее уведомление и просьбу о продлении срока проведения СМР, с указанием срока продления и номера первоначальной заявки, используя ЛК или e-mail.

4. Требования к Рабочему проекту

4.1 Рабочий проект для проведения Подготовительного ремонта подготавливается для всех типов помещений, может состоять из следующих разделов и подразделов:

1. Раздел «Архитектурно-планировочные решения»;
2. Раздел «Инженерные системы»;
 - 2.1. Подраздел «Электроснабжение и электроосвещение»;
 - 2.2. Подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;
 - 2.3. Подраздел «Водоснабжение и водоотведение, включая технологическую канализацию и системы дренажа»;
 - 2.4. Подраздел «Системы пожаротушения»:
 - Пожарный водопровод
 - 2.5. Подраздел «Слаботочные системы»:
 - Автоматическая пожарная сигнализация;
 - Система контроля и управления доступа, видеонаблюдение;
 - Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
 - Структурированная кабельная система;
 - Система охранного телевидения (видеонаблюдение)

Рабочий проект должен быть подготовлен в масштабе не менее 1:100. Разделы Рабочего проекта должны соответствовать законодательству Российской Федерации, ГОСТам, СНиПам, санитарным нормам и правилам, и иным нормативно-правовым актам Российской Федерации, а также учитывать лимиты на подключение по всем видам коммунальных и энергетических ресурсов, выделенных Арендодателем для Помещения.

4.2 Раздел Рабочего проекта «Архитектурно-планировочные решения»

4.2.1. Подготовка раздела Рабочего проекта «Архитектурно-планировочные решения» осуществляется при планировании следующих видов СМР: отделка, перепланировка и переоборудование, горизонтальное деление с формированием нового уровня Помещения, перестройка, нарушение целостности стен, демонтаж/замена/изменение оконных блоков, стеклопакетов, дверных блоков, иных конструктивных элементов Помещения, в том числе кровли, фасадов, перегородок, подиумов, перекрытий, потолка, пола и пр., граффити-роспись, либо другая окраску стен, в том числе частичная, а также крепление, монтаж, подвеску оборудования, деталей и пр. к конструктивным элементам Помещения.

4.2.2. Раздел Рабочего проекта «Архитектурно-планировочные решения» подготавливается в соответствии с²:

- требованиями настоящих ТУ и требованиями, установленными действующим законодательством Российской Федерации;
- примером Проекта архитектурно - планировочных решений.
- техническим стандартом по оформлению офисных перегородок;

4.2.3. Содержит:

- пояснительную записку, в которой подробно описываются планируемые работы;
- графическую часть:

² При подготовке раздела Рабочего проекта «Архитектурно-планировочные решения» необходимо использовать только те документы, которые затрагивают работы, описанные в заявлении на производство СМР

- план Помещения до выполнения СМР;
- экспликация до выполнения СМР;
- демонтажно-монтажный план Помещения;
- план Помещения после выполнения СМР;
- экспликация Помещения после выполнения СМР;
- развертку стен с указанием размеров, артикула, цвета и площади выбранного материала;
- план полов с указанием типа и цвета напольного покрытия, размеров. Разрез конструкции пола с указанием слоев покрытия (количество чертежей зависит от уровня сложности);
- план потолка (в том числе каркаса подвесного потолка) с указанием типа и цвета используемого материала;
- фрагменты архитектурных композиций в интерьере (арки, карнизы, стеновые панели);
- ведомость применяемых материалов;
- расчет нагрузок при планировании новых проемов, локальном оперании на существующие перекрытия или стены, подвески большого количества тяжелых потолков или светильников;
- узлы усиления при проемах или размещении тяжелого оборудования;
- запись руководителя проекта, печать организации;
- свидетельство СРО, лицензия.

4.2.4 Работы, связанные с изменением архитектурно-планировочных решений в Помещениях, допускается выполнять только с привлечением подрядных организаций, имеющих членство в СРО, и имеющих необходимые разрешения, допуски для производства соответствующих работ.

4.2.5. В случаях, если запланированная перепланировка оказывает влияние на существующие инженерные системы Объекта, Арендатор обязан включить в Рабочий проект Раздел «Инженерные системы» согласно требованиям, п. 4.3 настоящих ТУ.

4.3. Раздел Рабочего проекта «Инженерные системы»

4.3.1. Подраздел «Электроснабжение и электроосвещение»

1. Подраздел Рабочего проекта «Электроснабжение и электроосвещение» подготавливается в соответствии с требованиями настоящих ТУ и согласно примеру проекта электроснабжения, представленному Арендодателем.

2. Подраздел «Электроснабжение и электроосвещение» должен быть включен в Рабочий проект при планировании следующих видов работ:

- изменение групповой сети освещения;
- изменение розеточной групповой сети;
- изменение количества и номиналов защитных автоматов в распределительном щите;
- перенос распределительного щита;
- прокладка новых электросетей.

3. Содержит:

- пояснительную записку, в которой подробно описываются планируемые работы;
- план размещения осветительных приборов, план выключателей с указанием включения групп светильников, план трасс электроснабжения и способ их прокладки;
- план размещения электрических розеток и электровыводов, план трасс электроснабжения и способ их прокладки;
- копии удостоверений лиц, проводящих электромонтажные работы;
- принципиальную однолинейную электрическую схему электрощита;
- спецификацию.

4. Для подготовки Подраздела «Электроснабжение и электроосвещение» Арендатору необходимо:

– получить у Арендодателя проектную документацию (схемы, чертежи) распределительного щита и эл. оборудования арендуемого Помещения, (при наличии распределительного щита, смонтированного и предоставляемого Арендодателем). В случае отсутствия проектной документации, составить собственными силами или специализируемой организацией;

– в однолинейной электрической схеме необходимо указать номера групп, установленную, расчетную мощности, номинальный ток, а также предоставить сводную таблицу, произвести равномерное распределение нагрузок между фазами, указать марку и длину применяемого кабеля;

– в монтажных схемах указать установочные размеры, указанные группы должны совпадать с группами на однолинейной схеме;

– использовать обозначения на схемах в соответствии с действующими НТД;

– в пояснительной записке описать подробно проводимые работы;

– в спецификации указать все имеющееся и устанавливаемое электрооборудование.

5. Все работы, связанные с проведением электромонтажных работ в Здании, допускается выполнять только с привлечением подрядных организаций, имеющих членство в СРО, и имеющих необходимые разрешения, допуски для производства соответствующих работ.

6. Требования к проведению электромонтажных работ в Помещениях, представлены в Разделах 8-10 настоящих ТУ.

4.3.2. Подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование»

1. Подраздел Рабочего проекта «Отопление, вентиляция и кондиционирование» подготавливается в соответствии с требованиями настоящих ТУ при планировании работ, связанных с подключением к сетям отопления, вентиляции и кондиционирования.

2. Содержит:

– пояснительную записку, с подробным описанием планируемых работ;

– расчет нагрузок по отоплению, вентиляции и кондиционированию с указанием необходимого воздухообмена в помещении и указанием параметров (скорость, расход) по каждому диффузору и воздуховоду;

– схему отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, описывающую расположение, тип и размеры вентиляторных доводчиков, фреоновых систем;

– аксонометрические схемы инженерных систем;

– копии удостоверений лиц, проводящих работы.

– ведомость применяемых материалов.

3. Все работы, связанные с проектированием и подключением к сетям отопления, вентиляции и кондиционирования в Здании допускается выполнять только с привлечением подрядных организаций, имеющих членство в СРО, и имеющих необходимые разрешения, допуски для производства соответствующих работ.

4. Требования к подключению к сетям отопления, вентиляции и кондиционирования представлены в разделе 11 настоящих ТУ.

4.3.3 Подраздел «Водоснабжение и водоотведение, включая технологическую канализацию и систему дренажа»

1. Подраздел Рабочего проекта «Водоснабжение и водоотведение, включая технологическую канализацию и систему дренажа» подготавливается в соответствии с требованиями настоящих ТУ при планировании работ, связанных с подключением к сетям водоснабжения, водоотведения, канализации и системе дренажа.

2. Содержит:

– пояснительную записку, с подробным описанием планируемых работ;

– расчет расходов водоснабжения и водоотведения;

- схему водоснабжения, водоотведения, канализации и системы дренажа;
- план сантехнического оборудования (при установке дополнительных санитарных узлов), в том числе: расположение трубопроводов водоснабжения; расположение унитазов, раковин, жироуловителей и т.д.; аксонометрическая схема системы водопровода и канализации; план размещения технологического оборудования;
- копии удостоверений лиц, проводящих работы.
- ведомость применяемых материалов.

3. Все работы, связанные с проектированием и подключением к сетям водоснабжения, водоотведения, канализации и системе дренажа в Здании допускается выполнять только с привлечением подрядных организаций, имеющих членство в СРО, и имеющих необходимые разрешения, допуски для производства соответствующих работ.

4. Требования к подключению к сетям водоснабжения, канализации, представлены в разделе 11 настоящих ТУ.

4.3.4. Подраздел «Система пожаротушения»

1. Подраздел Рабочего проекта «Система пожаротушения» подготавливается в соответствии с требованиями настоящих ТУ при планировании работ, связанных с монтажом систем пожаротушения Арендатора:

- пожарный водопровод.
2. Содержит:
- пояснительную записку, с подробным описанием планируемых работ;
 - кабельный журнал;
 - спецификация оборудования;
 - расчеты системы пожаротушения;
 - чертежи;
 - планы размещения/ расположения оборудования;
 - электрические схемы;
 - копию лицензии МЧС.

3. Все работы, связанные с проектированием и монтажом систем пожаротушения в Здании, допускается выполнять только с привлечением подрядных организаций, рекомендованных Арендодателем

4. Требования к противопожарной защите и пожарной безопасности в здании представлены в разделе 13 настоящих ТУ.

4.3.5. Подраздел «Слаботочные системы»

1. К работам, связанным с подключением к слаботочным системам здания относится монтаж:

- автоматической пожарной сигнализации;
- системы контроля и управления доступа;
- системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- структурированной кабельной системы;
- системы охранного телевидения (видеонаблюдение).

3. Содержит:

- пояснительную записку, с подробным описанием планируемых работ;
- план расположения оборудования и прокладки кабельных трасс;
- схема подключения в единую систему здания;
- структурная схема (с адресацией);
- ведомость применяемых материалов (спецификация);
- сертификаты на применяемые материалы и оборудование;

- паспорта оборудования;
- для монтажной организации - заверенная копия лицензии или СРО.

4. Для подготовки Подраздела Рабочего проекта «Слаботочные системы» Арендатору необходимо:

- получить у Арендодателя все необходимые сведения для интеграции слаботочных систем в единую систему объекта (план расположения оборудования Арендодателя и т.д.)

- согласовать с Арендодателем марку, тип, модель и ТТХ устанавливаемого оборудования

5. Все работы, связанные с проектированием и монтажом слаботочных систем в Здании допускается выполнять только с привлечением подрядных организаций, рекомендованных Арендодателем

6. Требования к содержанию в неприкосновенности слаботочных систем Здания представлены в разделе 12 настоящих ТУ.

5. Требования к Дизайн-проекту

5.1 Дизайн-проект подготавливается при планировании Подготовительных ремонтных работ, для нежилых помещений с разрешенным использованием- торговые и общепит, в соответствии с требованиями настоящих ТУ при планировании следующих работ:

- застройка/ реконструкция Помещений;
- смена дизайна (цвет, материал покрытия стен, потолков и полов);
- изменение фриза (светового короба, вывески, букв).

Дизайн-проект подготавливается также в целях согласования проведения Косметического ремонта в Помещениях.

5.2 Дизайн-проект содержит:

- варианты планировочных решений,
- экспликацию Помещения;
- план расстановки мебели (схематично);
- оформление фриза, вывески;
- перспективные наброски Помещений (графические), позволяющие более наглядно представить внутреннее пространство проектируемого Помещения.

5.3 Стилистическое и цветовое решение, представленное в Дизайн-проекте, должно быть гармоничным и продуманным с точки зрения максимально наглядного представления товаров и услуг, предлагаемых Арендатором.

6. Общие требования к проведению СМР

6.1 Проведение СМР в Помещении допускается по согласованию с Арендодателем в порядке, предусмотренном договором аренды и настоящими ТУ.

6.2 Подготовительные СМР должны выполняться организациями, имеющими необходимые допуски на производство соответствующего вида работ.

6.3 Подрядчик Арендатора не имеет права приступать к СМР без ознакомления с настоящими ТУ и Правилами для подрядчиков, под подпись. Правила для подрядчиков размещены в ЛК.

6.4 Производство СМР осуществляется согласно Рабочему проекту, разработанному Арендатором на основе примера, представленного Арендодателем (раздел 4 настоящих ТУ) и Дизайн-проекту (при необходимости, согласно настоящим ТУ).

6.5 В процессе производства СМР, Подрядчиками Арендатора должна оформляться исполнительная документация. Исполнительная документация содержит технические отчеты по проведению эксплуатационных испытаний, акты скрытых работ и акты испытаний.

6.6 Шумовые работы (с применением перфоратора, инструментов с повышенной вибрацией и шумовым фоном от 75db и более, резка материалов углошлифовальной машиной, циркулярной пилой, электрическим лобзиком), пыльные работы, а также работы, связанные с применением

материалов с резким запахом, внос строительного материала, вынос строительного мусора могут производиться только в нерабочее время (после 19:00и до 08 00) или в выходные дни (для офисов). При производстве работ Арендатор обязан обеспечить обеспыливание на входе/выходе ремонтируемого помещения (влажные чистые тканевые материалы на полу). Накрыть датчики системы пожарной сигнализации защитной крышкой (либо отключить по согласованию с Арендодателем).

6.7 Проводить пыльные работы и работы с резким запахом при включенных общеобменных системах вентиляции - запрещено.

6.8 Подъем (спуск) строительных материалов, строительного мусора, инструмента и крупногабаритных предметов разрешается осуществлять только после 19:00 и до 08 00 на лифте №1, при условии его закрытия защитными щитами.

6.9 Проведение СМР после окончания действия Листа допуска – запрещено.

7. Требования к проведению работ по изменению архитектурно-планировочных решений

7.1 Возведенные строительные конструкции Арендатора не должны ограничивать доступ и препятствовать работоспособности инженерных коммуникаций, сетей и оборудования:

- электрощитам и технологическим источникам питания;
- распределительным узлам и оборудованию санитарно-технических систем;
- трубопроводам, запорно-регулирующей арматуре и оборудованию систем водоснабжения, водяного и воздушного отопления, воздушно-тепловых завес, теплоснабжения, холодоснабжения и кондиционирования;
- сетям и оборудованию, узлам и шкафам управления систем охранного телевидения, контроля доступа, охранной сигнализации;
- системам бытовой, производственной и дождевой канализации;
- воздухораспределительным и регулирующим устройствам систем обще обменной приточно-вытяжной вентиляции;
- внутренним и наружным блокам кондиционеров системы холодоснабжения;
- пожарным шкафам;
- трубопроводам, запорной арматуре системы водяного пожаротушения;
- распределительным узлам и шкафам управления автоматической пожарной сигнализации, (СОУЭ) оповещения и управления эвакуации при пожаре.

7.2 Требования к порядку установки и используемым материалам перегородок, каркасных систем и дверей представлены в Техническом стандарте по оформлению офисных перегородок.

7.3 Возводимые конструкции не должны выходить за границы Помещения.

7.4 Запрещено устанавливать козырьки, навесы, в том числе решетчатые в местах размещения кондиционеров, и другого вентиляционного оборудования.

7.5 Запрещено закреплять возводимые в Помещении конструкции, к инженерным сетям, инженерному оборудованию, а также к ограждениям.

7.6 Запрещено устанавливать ограждающие конструкции, которые будут закрывать оконные проемы.

7.7 При производстве СМР расчетная нагрузка на перекрытия от возводимых/устанавливаемых конструкций не должна превышать 400 кг/кв. м.

7.8 Перечень разрешенных к применению строительных материалов, используемых в возводимых конструкциях Помещений:

- металлопрокат (из черных и цветных металлов);
- листы из гипсокартона;
- листы из стекло магния;
- листы асбоцементные;
- ламинированная древесностружечная плита с покрытием огнезащитным лаком;
- фанера с пропиткой огнезащитным составом;

- пиломатериалы с пропиткой огнезащитным составом;
- напольные покрытия: керамическая плитка, ковролин, ламинат, паркет, линолеум;
- настенные покрытия: стеклообои, вододисперсионная краска.

7.9 Все строительные материалы, используемые при проведении СМР, должны быть сертифицированы.

8. Требования к проведению электромонтажных работ

8.1 Общие положения

8.1.1 Арендатор обязан производить все электромонтажные работы в соответствии с проектом электромонтажных работ. Принципиальная электрическая схема, входящая в проект электромонтажных работ должна быть подготовлена и удовлетворять действующим СНиПам, ГОСТам и пр. правилам.

8.1.2 Проект электроснабжения должен быть утвержден ответственным сотрудником Арендодателя.

8.1.3 Арендатор обязан содержать электрооборудование в работоспособном состоянии и эксплуатировать его в соответствии с требованиями Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, Правил устройств электроустановок и других нормативно-технических документов.

8.1.4 Арендатор не имеет права по своему желанию производить самовольное подключение к действующим электрическим сетям и оборудованию Арендодателя.

8.1.5 Арендатор или подрядная организация, выполняющая техническое обслуживание и эксплуатацию установленного в Помещении электрооборудования, проводящая монтажные, наладочные, ремонтные работы, должна проходить проверку знаний в установленном порядке и иметь соответствующую группу по электробезопасности (копии удостоверений рассматриваются ответственными сотрудниками Арендодателя при согласовании заявления на проведение СМР).

8.1.6 Применяемое электрооборудование, электротехнические изделия и материалы должны соответствовать требованиям государственных стандартов или технических условий, утвержденных в установленном порядке.

8.1.7 Должна быть обеспечена возможность легкого распознавания частей, относящихся к отдельным элементам (простота и наглядность схем, надлежащее расположение электрооборудования, надписи, маркировка, расцветка).

8.1.8 Для цветового и цифрового обозначения отдельных изолированных или неизолированных проводников должны быть использованы цвета и цифры в соответствии с ГОСТ Р 50462 «Идентификация проводников по цветам или цифровым обозначениям»:

- проводники защитного заземления должны иметь буквенное обозначение РЕ и цветовое обозначение чередующимися продольными или поперечными полосами одинаковой ширины желтого и зеленого цветов;

- нулевые рабочие (нейтральные) проводники обозначаются буквой N и голубым цветом.

8.1.9 Арендатор должен направить Арендодателю письмо (заявление-обязательство) о возложении на себя ответственности за безопасную эксплуатацию электроустановок, согласно п. 1.2.4. Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей или приказ о назначении ответственных лиц.

8.1.10 После составления акта разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности между Арендатором и Арендодателем, производится подача напряжения.

8.2 Распределительный щит

8.2.1 Распределительный щит, установленный в Помещении и предоставленный Арендатору как точка присоединения по эл. снабжению, является собственностью Арендодателя.

8.2.2 Запрещается вносить какие-либо изменения в конструктив распределительного щита, добавлять или убирать электрооборудование, производить переключение ранее подключенного внутреннего освещения и фанкойлов. Также запрещено без согласования с Арендодателем производить дополнительный монтаж или убирать ранее проложенные монтажные коробки.

8.2.3 Комплектация распределительного щита автоматическими выключателями защиты, производится исходя из количества, вида и мощности электрооборудования в Помещении;

8.2.4 На корпусе распределительного щита необходимо предусмотреть установку штепсельных разъемов.

8.2.5 При применении металлического корпуса распределительного щита предусмотреть заземляющее устройство с заземлением последнего.

8.3 Проведение электромонтажных работ

8.3.1 Питание электроприемников должно выполняться от сети 220В с системой заземления TN-S (TN-C-S) (имеются N и PE проводники, которые работают раздельно по всей системе).

8.3.2 Максимальная единовременная потребляемая мощность электроинструментов не должна превышать 3 кВт. Установленная мощность для постоянного электроснабжения зависит от площади Помещения и составляет 50 Вт на 1 кв. метр.

8.3.3 Кабеля потребителей, электроснабжения должны быть промаркированы с помощью бирки с указанием марки, сечения кабеля, наименования группы питания.

8.3.4 Кабель, питающий потребителей (розеточные группы, освещение и пр.) до места установки распределительных коробок, эл. оборудования должен быть цельным, без нарушения целостности изоляции,

8.3.5 Нулевой рабочий и нулевой защитный проводники не допускается подключать на общий контактный зажим.

8.3.6 Применение проводов или кабелей только с изоляцией из трудносгораемых или несгораемых материалов типа – ВВГ-НГ- FRLS-NUM

8.3.7 Соединение жил проводов должны производиться при помощи опрессовки, сварки, пайки или сжимов (винтовых, болтовых, клеммники и т.п.).

8.3.8 Прокладка проводов или кабелей в Помещении осуществляется в неметаллических трубах, коробах, кабель-каналах, гофрорукавах из трудносгораемого или несгораемого материала.

8.3.9 Линии, прокладываемые от распределительного щита до светильников, штепсельных розеток и стационарных электроприемников должны выполняться трехпроводным кабелем ВВГ-НГ- FRLS-NUM (фазный L, нулевой N и нулевой защитный PE проводники). Не допускается подключение щита Арендатора к действующей линии электроснабжения, к которой уже подключены другие Арендаторы.

8.3.10 Для питания от электросети однофазных и штепсельных розеток, переносных световых приборов, переносного ручного инструмента и т.д. необходимо предусмотреть установку УЗО или дифференциального автомата выключателя с током утечки не более 30mA.

8.3.11 Не допускается использовать УЗО в линии, не имеющей защиты от сверхтока, без дополнительного аппарата, обеспечивающего эту защиту.

8.3.12 При использовании распределительного щита не стационарной установки между питающим кабелем и распределительным щитом предусмотреть установку вводного автомата выключателя в корпусе на стене. Селективность автомата выключателя и распределительного щита обязательна. От автомата выключателя до распределительного щита проложить гибкий кабель с соблюдением противопожарных мер и защиты от механических повреждений.

8.3.13 Вводной автомат выбирается и устанавливается в распределительном щите на основании расчета рабочего тока и тока короткого замыкания. В случае выделения Субарендатору, по договору аренды или субаренды, определенной мощности на м. кв., вводной автомат выбирается согласно договорных обязательств.

8.3.14 Подключение к системе электроснабжения необходимо произвести кабельной линией сечением, в соответствии с выделенной мощностью.

8.3.15 Требования по прокладке инженерных коммуникаций при установке офисных перегородок, представлены в техническом стандарте по оформлению офисных перегородок.

8.3.16 По окончании установки оборудования и готовности принять электроэнергию, монтажные работы необходимо предъявить ответственному сотруднику Арендодателя с приложением исполнительной документации (однолинейная электрическая схема, монтажная схема, пояснительная записка, спецификация, сертификаты на кабельную продукцию, паспорта на

автомат выключателя, дифференциального автомата выключателя или УЗО, протоколы замеров сопротивлений, акты скрытых работ, отчеты приемо-сдаточных испытаний эл. оборудования).

8.4 Использование газосветных установок

При использовании газосветных установок необходимо руководствоваться следующими правилами:

- для питания газосветных трубок должны применяться сухие трансформаторы в металлическом кожухе;
- трансформаторы должны длительно выдерживать работу при коротком замыкании в цепи вторичной обмотки;
- открытые токоведущие части открыто установленных трансформаторов, должны быть удалены от горючих материалов и конструкций не менее чем на 50 мм;
- трансформаторы для питания газосветных трубок должны быть установлены по возможности в непосредственной близости от питаемых ими трубок в местах, недоступных для посторонних лиц, или в металлических ящиках, сконструированных таким образом, чтобы при открытии ящика трансформатор отключался со стороны первичного напряжения;
- магазинные и подобные им витрины, в которых смонтированы части высшего напряжения газосветных установок, должны быть оборудованы блокировкой, действующей только на отключение установки со стороны первичного напряжения при открывании витрин, т.е. подача напряжения на установку должна осуществляться персоналом вручную при закрытой витрине;
- доступные для посторонних лиц и находящиеся под напряжением части газосветной установки должны быть ограждены и снабжены предупредительными плакатами;
- открытые проводящие части газосветной установки на стороне высшего напряжения, а также один из выводов или средняя точка вторичной обмотки трансформаторов, питающих газосветные трубки, должны быть заземлены;
- трансформаторы или группа трансформаторов, питающие газосветные трубки, должны быть защищены аппаратом, рассчитанным на номинальный ток трансформатора.

8.5 Требования к осветительным приборам:

- Необходимо устанавливать осветительные приборы таким образом, чтобы они были доступны для их монтажа и безопасного обслуживания с использованием при необходимости инвентарных технических средств;
- провода должны вводиться в осветительную арматуру таким образом, чтобы в месте ввода они не подвергались механическим повреждениям, а контакты патронов были разгружены от механических усилий;
- провода, прокладываемые внутри осветительной арматуры, должны иметь изоляцию, соответствующую номинальному напряжению сети;
- присоединение прожекторов к сети должно выполняться гибким кабелем с медными жилами сечением не менее 1 мм² длиной не менее 1,5 м. Защитное заземление прожекторов должно выполняться отдельной жилой.
- при выборе светильников освещения руководствоваться энергоэффективностью. Приоритетными светильниками являются: светильники с использованием диодных ламп, люминесцентными и энергосберегающими лампами. Не допускается использование светильников с лампами накаливания и галогеновыми лампами.

При производстве Арендатором электромонтажных работ осветительных приборов запрещено использование металлических лотков общего освещения. Для прокладки кабельных трасс освещения необходимо использовать дополнительно установленные лотки, предварительно согласовав трассы и узлы крепления с Арендодателем.

8.6 Электрические сети, прокладываемые за непроходными подвесными потолками и в перегородках, рассматриваются как скрытые электропроводки и их следует выполнять:

- за потолками и в пустотах перегородок из горючих материалов в металлических трубах, обладающих локализационной способностью, и в закрытых коробах;

– за потолками и в перегородках из негорючих материалов - в выполненных из негорючих материалов трубах и коробах, а также кабелями, не распространяющими горение.

При этом должна быть обеспечена возможность замены проводов и кабелей.

8.7 Все проводимые скрытые работы должны проходить освидетельствование с ответственным сотрудником Арендодателя и составлением Акта скрытых работ.

Акт скрытых работ предъявляется приемочной комиссии после завершения СМР (п.13 настоящих ТУ).

9. Требования к подключению оргтехники и электроприборов

9.1 Металлические корпуса однофазных переносных электроприборов, настольных средств оргтехники, каркасы перегородок, дверей, рам, используемых для прокладки проводов, должны быть заземлены. Рекомендуется наличие устройства бесперебойного питания для оргтехники.

9.2 Удлинитель использовать только заводского исполнения, с трехпроводным кабелем, розетки с контактом заземления. Перед использованием удлинителей, ежедневно производить осмотр кабеля, электровилок и розеточных групп на отсутствие повреждений.

9.3 Также производить осмотр остального электрооборудования.

9.4 Используемые кабельные линии удлинителей должны быть защищены от механических повреждений.

9.5 Для подключения групп питания оргтехники использовать однополюсные автоматические выключатели, для подключения розеточных групп для бытовой техники дифференциальные автоматические выключатели.

10. Требования к производству работ по переносу распределительного щита, в пределах Помещения

10.1 Перенос распределительного щита производится только с письменного разрешения Арендодателя и в соответствии с утвержденным проектом электромонтажных работ.

10.2 При планировании переноса распределительного щита Арендатору необходимо предоставить ответственным сотрудникам Арендодателя гарантийное письмо об обратной установке распределительного щита в первоначальное место после расторжения договора аренды.

10.3 Условия для согласования переноса распределительного щита из места установки в место согласно проекту Арендатора по электромонтажным работам:

– Производство переноса распределительного щита и подключение потребителей производится силами Арендатора, подрядной организацией при наличии свидетельства о допуске на производство электромонтажных работ, в соответствии с нормативными документами.

– Отключение электропитания распределительного щита, перед переносом, производится в распределительном щитке представителем Арендодателя по предварительной заявке Арендатора.

– Ответственные сотрудники Арендодателя после выполнения организационных и технических мероприятий по отключению распределительного щита в присутствии представителя Арендатора проверяют отсутствие напряжения на питающем кабеле распределительного щита, тем самым допуская работников Арендатора к производству работ по переносу щита.

– Перенос самого щита производится в место, в дальнейшем доступном к осмотру и обслуживанию. Крепление щита необходимо произвести таким образом, чтобы предотвратить его механическое повреждение.

– Нанесение на распределительный щит каких-либо надписей или закрашивание категорически запрещено.

– Прокладка кабельной линии, питающей распределительный щит, производится в гофррукаве, не распространяющей горение, в скрытых полостях стен и потолка, по лоткам, или в коробе при открытой прокладке, если это необходимо по местным условиям. По полу кабель прокладывается в штробах и в трубе для защиты от механических повреждений.

– При невозможности замены кабеля, при его нехватке длины до нового места установки распределительного щита, необходимо произвести наращивание кабельной линии. Место соединения кабельной линии должно быть доступно для обслуживания, выполнено в соответствии с требованиями пожарной безопасности, нормативных документов по электробезопасности.

– Марка, цветовая расцветка, сечение и количество жил наращиваемого кабеля должны соответствовать кабелю ранее проложенному.

– Однолинейная электрическая схема распределительного щита не должна подвергаться каким-либо изменениям.

– При необходимости вместе с питающим, силовым кабелем также необходимо произвести перекладку слаботочного кабеля, кабеля сухого контакта от автоматического выключателя, питающего фанкойлы, силовые кабели самих фанкойлов и освещения. При нехватке длины кабелей производится замена на цельный той же марки.

– Об окончании работ, связанных с переносом распределительного щита, необходимо уведомить Арендодателя, после проверки распределительного щита и кабеля линии Арендодатель произведет подачу напряжения на распределительный щит.

10.4 По окончании работ предоставить протоколы замера сопротивления изоляции кабельных линий, а также сертификаты и паспорта на установленное дополнительное электрооборудование.

11. Требования к подключению к сетям водоснабжения, теплоснабжения, отопления, канализации, вентиляции, кондиционирования и холодоснабжения

11.1 Арендатору запрещается самовольное подключение к действующим сетям и оборудованию санитарно-технических систем Арендодателя. Производство работ по переносу, дооборудованию инженерных коммуникаций Здания, без согласования с Арендодателем, категорически запрещены.

11.2 В местах установки сантехнического оборудования, необходимо предусмотреть установки системы контроля протечек.

11.3 В местах подключения к сетям водоснабжения и теплоснабжения необходимо предусмотреть приборы учета. Исполнение и тип согласовать с Арендодателем.

11.4 Проект водоснабжения, канализации, теплоснабжения, отопления, вентиляции и кондиционирования должен быть утвержден ответственным сотрудником Арендодателя.

11.5 При проведении работ по подключению к инженерным сетям Арендодателя, Арендатору необходимо составить и подписать у ответственного сотрудника Арендодателя Акт гидравлических испытаний.

12. Требования к содержанию в неприкосновенности слаботочных систем Здания

12.1 Арендатору запрещается производить самовольное подключение к действующим сетям и оборудованию охранных систем и систем контроля доступа Арендодателя.

13. Требования к противопожарной защите и пожарной безопасности объекта

13.1 Арендатор и его сотрудники должны соблюдать требования пожарной безопасности, а также соблюдать и поддерживать противопожарный режим, установленный Арендодателем.

13.2 Арендатор и его сотрудники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

13.3 Арендатор обязан обеспечить Помещение первичными средствами пожаротушения (пенные и водные, углекислотные огнетушители), согласно действующим Правилам противопожарного режима в РФ.

13.4 В помещениях Здания и на прилегающей территории, кроме специально отведенных мест, курение запрещено.

13.5 Не допускается временное хранение горючих материалов, отходов, упаковок в залах и на путях эвакуации.

13.6 В помещениях Здания запрещается хранение и применение пороха, взрывчатых веществ, баллонов с газами, товаров в аэрозольной упаковке более 1000 шт., целлулоида и других взрывопожароопасных веществ, и материалов.

13.7 Конструкции в Помещении должны выполняться из негорючих материалов.

13.8 Деревянные конструкции (балки, перегородки) и ткани необходимо обрабатывать (пропитывать) специальными огнезащитными составами, в случае потери огнезащитных свойств составов необходима повторная обработка.

13.9 Недопустимо ограничивать (или исключать) зоны действия систем автоматической пожарной защиты.

13.10 В случае монтажа потолка (козырька) Помещения, с разрешенным использованием – для ведения торгово-выставочной деятельности, в том числе экспонирования товаров и услуг, Помещение необходимо обеспечить автономным модулем пожаротушения.

13.11 При возведении собственной конструкции в Помещении Арендатор обязан:

- сделать выгородку из несгораемого материала;
- при использовании горючих материалов в оформлении экспозиции обработать их средством, препятствующим возгоранию;
- при использовании других материалов предоставить противопожарный сертификат.

13.12 Арендатору запрещается производить самовольное подключение к действующим сетям и оборудованию систем противопожарной защиты Арендодателя.

13.13 Ответственные сотрудники Арендодателя осуществляют контроль за соблюдением Арендатором действующих противопожарных норм, и в случае обнаружения каких-либо отступлений от требований пожарной безопасности вправе приостановить, прекратить работу Арендатора с оформлением Акта фиксации нарушения и Предписания на устранение.

14. Приемка помещений после производства СМР

14.1 После окончания производства СМР, Арендатор должен направить уведомление Арендодателю о завершении СМР посредством ЛК или на e-mail: arendator@cmpfm.ru, с указанием номера заявки.

14.2 Приемка Помещения после окончания СМР осуществляется на соответствие согласованному Арендодателем Рабочему проекту и Дизайн-проекту (при наличии).

14.3 Приемка Помещения проводится приемочной комиссией в составе ответственных сотрудников Арендодателя.

14.4 При проведении приемки Арендатор должен предъявить приемочной комиссии конечный результат выполненных СМР (объем и качество), а также:

- исполнительную документацию;
- сертификаты и паспорта применяемого оборудования и материалов;
- утвержденные руководителем инструкции по охране труда;
- приказы о назначении лиц, ответственных за пожарную безопасность, охрану труда и за безопасную эксплуатацию электроустановки;
- укомплектованность Арендованного помещения согласно правилам пожарной безопасности.

14.5 Двери с внешней стороны, Помещения с разрешенным использованием - офис, Арендатор обязан обеспечить табличками с наименованием Арендатора. На табличках складских помещений дополнительно указывается номер телефона и адрес местонахождения Арендатора.

14.6 Подключение Помещения к системе электроснабжения Здания, производится только после его приемки и подачи заявки Арендодателю на подключение.

14.7 Если в процессе приемки, обнаружены значительные замечания к проведенным СМР, то в двух экземплярах оформляется Акт приемки с замечаниями, с указанием срока их устранения. Акт подписывается всеми членами приемочной комиссии. Один экземпляр выдается Арендатору

под подпись. В данном случае Помещение в эксплуатацию не принимается. Арендатор должен устранить все зафиксированные нарушения и устранить их в срок, указанный в Акте.

14.8 Если установленный в Акте срок превысит срок действия Листа допуска, то Арендатор может возобновить выполнение работ, только после получения нового Листа допуска (в соответствии с п. 3.10 настоящих ТУ).

14.9 После устранения всех замечаний в полном объеме Арендатор направляет Арендодателю уведомление о завершении СМР посредством ЛК или на e-mail: arendator@cmpfm.ru с указанием номера заявки.

14.10 Если в процессе приемки обнаружены незначительные замечания к проведенным СМР, допускающие эксплуатацию Помещения без угрозы жизни и здоровью людей и сохранности имущества, то в двух экземплярах оформляется Акт приемки с замечаниями, с указанием срока устранения замечаний. Оформленный Акт подписывается всеми членами приемочной комиссии. Арендатору под подпись выдается экземпляр Акта с замечаниями, при этом Помещение в эксплуатацию принимается. Полученные при приемке замечания, устраняются в процессе эксплуатации Помещения в указанный в Акте срок. В случае, если Арендатор не устранил замечания в указанные сроки, Арендодатель вправе отключить инженерные системы (водоснабжение, водоотведение, эл. снабжение, вентиляция) по которым имеются замечания или наложить штрафные санкции как проведение несогласованных работ с Арендодателем.

14.11 Если у Приемочной комиссии отсутствуют замечания к проверяемому Помещению и СМР выполнены в соответствии с ранее согласованным Рабочим проектом и действующими нормами, и правилами, то в двух экземплярах оформляется Акт приемки без замечаний, подписываемый членами приемочной комиссии и Арендатором.

14.12 Арендатору выдается экземпляр подписанного Акта приемки для последующего хранения в Помещении. В дальнейшем Арендодатель вправе запросить у Арендатора соответствующий Акт с целью осуществления контроля состояния Помещения.

14.13 При оформлении приемочной комиссией Акта приемки без замечаний СМР будут считаться выполненными надлежащим образом, а Помещение допущено в эксплуатацию.