АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ №1

м.ВДНХ, ул. Академика Королева, д.13, стр.1
м. Волгоградский пр-т, Новоостаповская ул., 5, стр.14
+7 (495) 181-13-09, info@pereplan-one.ru, www.pereplan-one.ru
+7 (495) 181-13-09

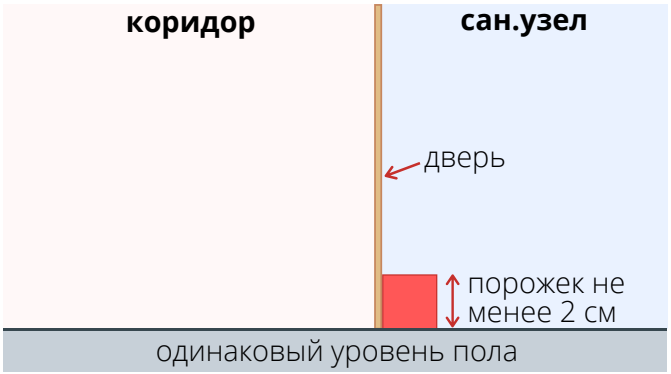
ОСНОВНЫЕ НАРУШЕНИЯ И ПРАВИЛА ПРИ РЕМОНТЕ

В отличии от других компаний, мы предупреждаем обо всем заранее и не меняем условия по ходу работы!

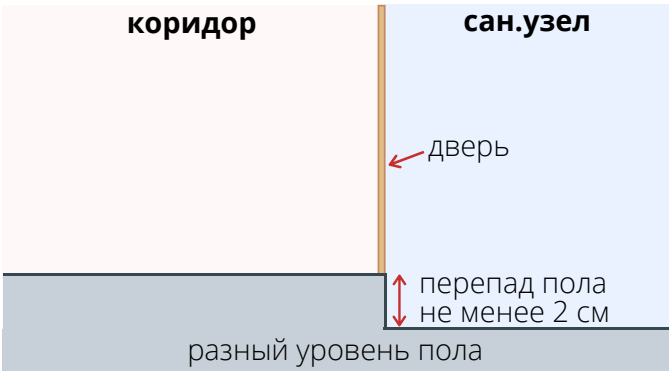
01 ОТСУТСТВИЕ ПОРОЖКА ПРИ ВХОДЕ В САН. УЗЕЛ.

Согласно пункту 4.8 Свода правил 29.13330.2011 «Полы» при входе в сан. узел должен быть порожек или разница высотой не менее 2 см или пол на 2 см ниже. Дверная коробка не является порожком, он должен быть выполнен из плитки, с заведением на него гидроизоляционного материала.

1 ВАРИАНТ



2 ВАРИАНТ



ТАК НЕЛЬЗЯ

ТАК МОЖНО

02 УСТРОЙСТВО ДУШЕВОЙ КАБИНЫ В СТРОИТЕЛЬНОМ ИСПОЛНЕНИИ.

Монтаж трапа для душа нарушает пункт 8.4.3 Свода правил 30.13330.2012

- Превышение допустимых нагрузок на плиту перекрытия. Как правило, душ-трап изготавливается прямо на месте путем залития цементным раствором, а не из легких конструкций.
- Замуровывание сливного патрубка и подводящих труб, без обеспечения доступа к обслуживанию: в случае чего невозможно будет определить место протечки.

Как устроить трап для душа в соответствии с нормами?

- Установка съемного душевого поддона с лючком ревизии сбоку для ревизии труб .

(не создает сверхнормативной нагрузки на перекрытия и сохраняет доступ к зоне слива)

- Установка "готовой" душевой кабины.

ТАК МОЖНО

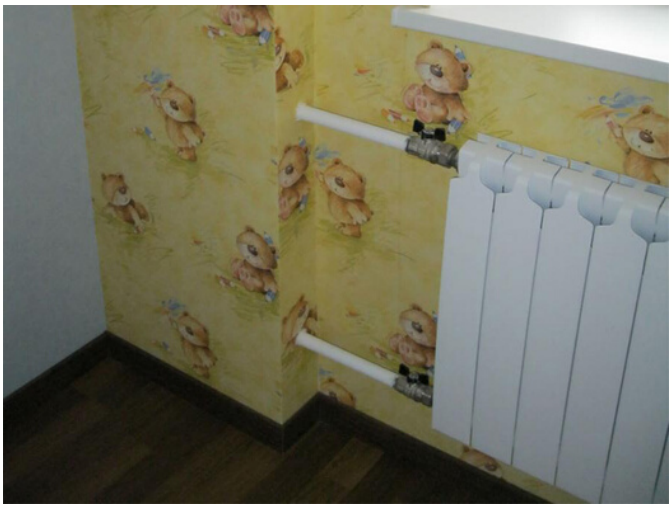
ТАК НЕЛЬЗЯ

03 ОБШИВКА СТОЯКОВ ОТОПЛЕНИЯ БЕЗ ВОЗМОЖНОСТИ БЫСТРОГО ДОСТУПА

К стоякам и радиаторам отопления должна быть обеспечена возможность быстрого доступа. Нужно использовать только легкосъемные конструкции, которые можно снять при специалисте из МосЖилИнспекции, допустимы короба на магнитном креплении.

ТАК МОЖНО

ТАК НЕЛЬЗЯ



04 ОБЪЕДИНЕНИЕ ЛОДЖИИ И КОМНАТЫ (ХОЛОДНОГО И ТЕПЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ).

Объедение холодного и теплого помещения не допускается. Выносить на лоджию (балкон) любые источники тепла, в том числе и теплый пол - запрещается. При демонтаже подоконного блока (или части наружной стены) обязательна установка двухкамерных стеклопакетов сохраняющих тепловой контур дома.

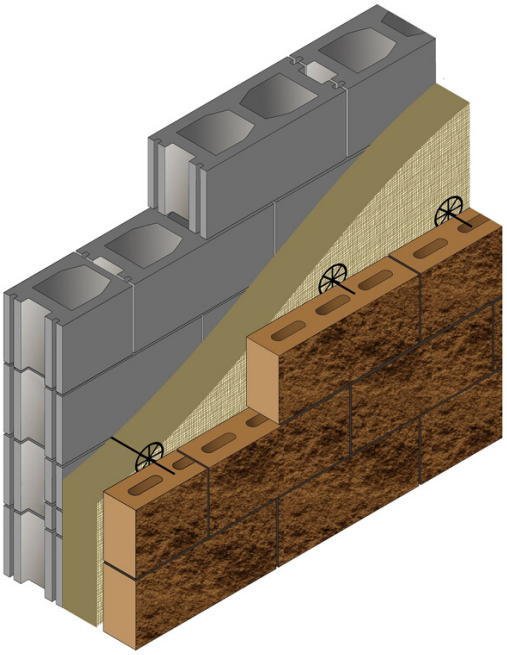
ТАК МОЖНО

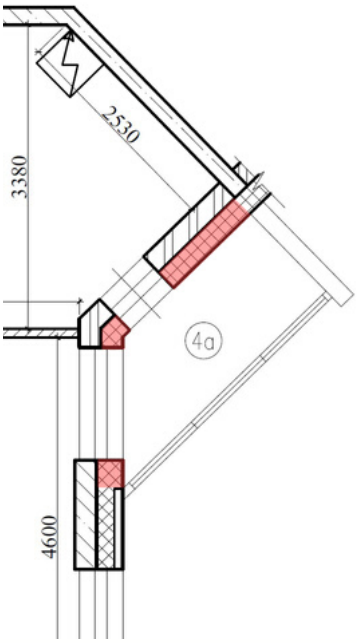
ТАК НЕЛЬЗЯ

05 ДЕМОНТАЖ УТЕПЛИТЕЛЯ НА ЛОДЖИИ ИЛИ БАЛКОНЕ.

Нельзя демонтировать слой утеплителя на стенах ограждающих балкон или лоджию, даже если Вы заменяете внешние стеклопакеты на теплые и дополнительно утепляете внешний контур. Демонтаж утеплителя нарушает тепловой контур дома - это не допускается.

СЛОЙ УТЕПЛИТЕЛЯ, КОТОРЫЙ НЕЛЬЗЯ ДЕМОНТИРОВАТЬ





Убирать слой утеплителя, даже если Вы очень хорошо утеплите другие стены балкона, пол, потолок и поставите наружные теплые стеклопакеты, не допускается. Разрешено заменить этот слой на аналогичный материал с сохранением общей толщины стены.

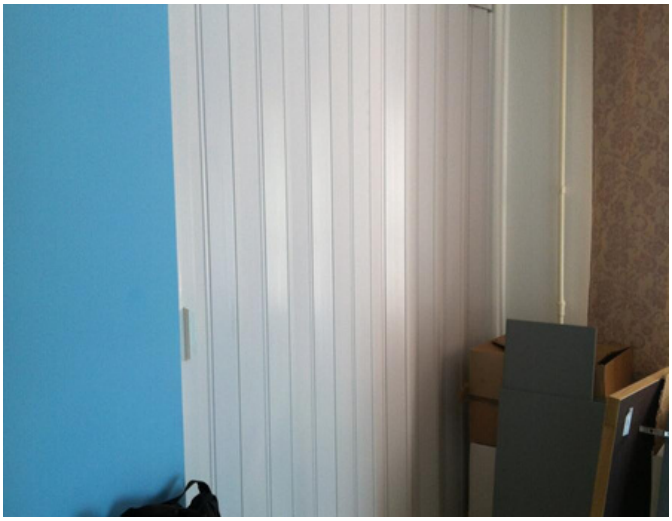
Выносить любые источники тепла, в том числе и электрические теплые полы на лоджии/балконы также запрещено. На электрические теплые полы обычно закрывают глаза - очень распространенное нарушение.

06 ОБЪЕДИНЕНИЕ ГАЗИФИЦИРОВАННОЙ КУХНИ И ЖИЛОЙ КОМНАТЫ.

В случае демонтажа перегородки между газифицированной кухней и жилой комнатой требуется установка плотно-закрывающихся дверей. Это могут быть любые раздвижные или распашные двери, в том числе и стеклянные. Запрещаются только пластиковые двери-гармошки. Расширение кухни на жилую комнату и наоборот не допускается.

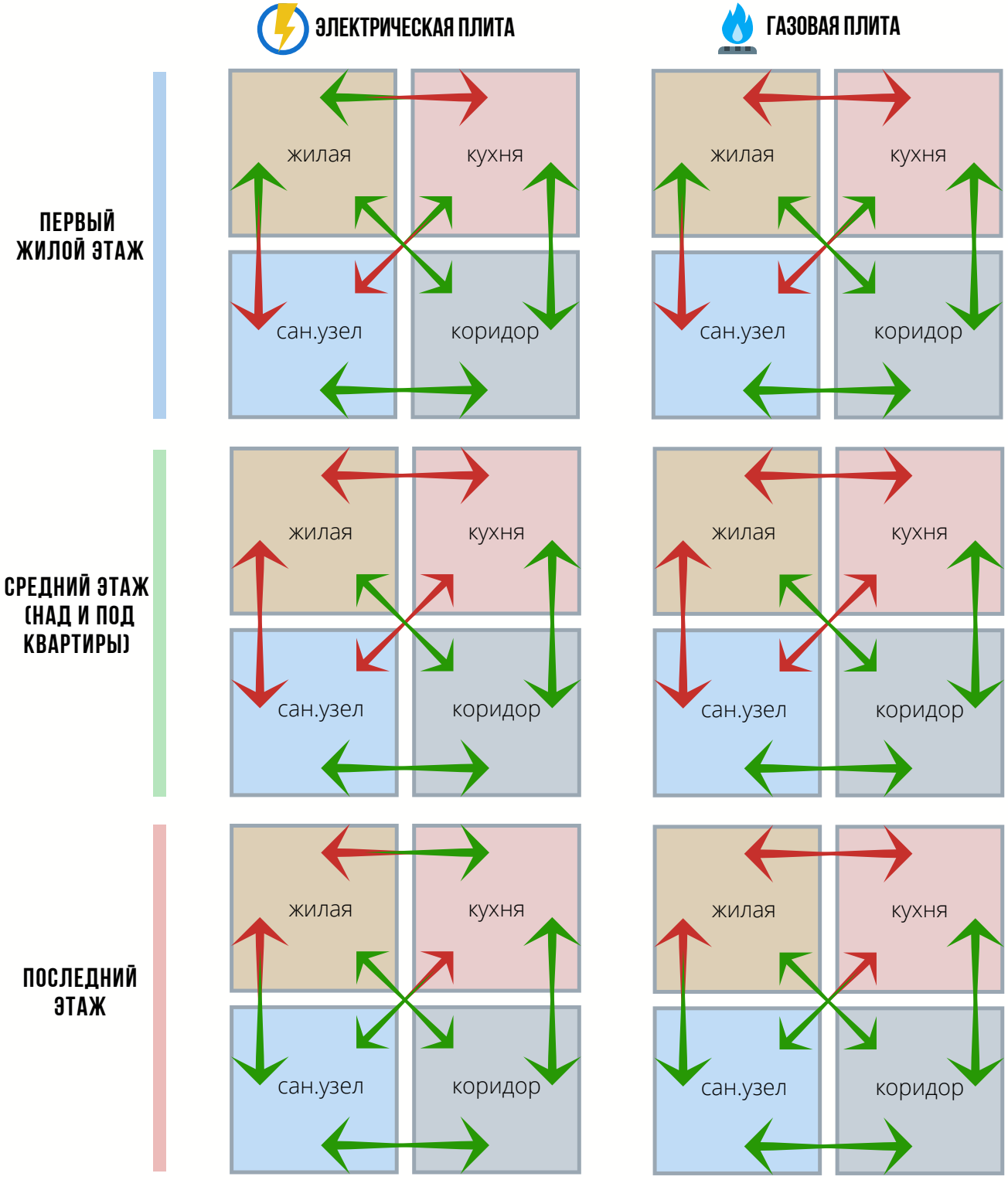
ТАК МОЖНО

ТАК НЕЛЬЗЯ



07 ОСНОВНЫЕ ПРАВИЛА ПРИ ПЕРЕНОСЕ СТЕН

В ходе перепланировки не должны ухудшаться жилищные условия соседей сверху, снизу и Ваши в том числе. Здесь мы показали основные правила, которые должны соблюдаться при переносе стен в квартире. Зеленая стрелка - расширение возможно, красная - нет. Особое внимание нужно уделить тому, что **планировка соседей сверху и снизу может не совпадать с планом Вашей квартиры**, (ПРИМЕР! Сосед снизу расширил жилую за счет площади коридора и согласовал это. В этом случае, Вы не сможете расширить сан.узел за счет площади своего коридора, так как ухудшите жилищные условия соседа снизу) в этом случае нужно отталкиваться от того, что сделано у них (необходимо запрашивать планы БТИ соседей сверху и снизу, чтобы определить возможность перепланировки на 100%)



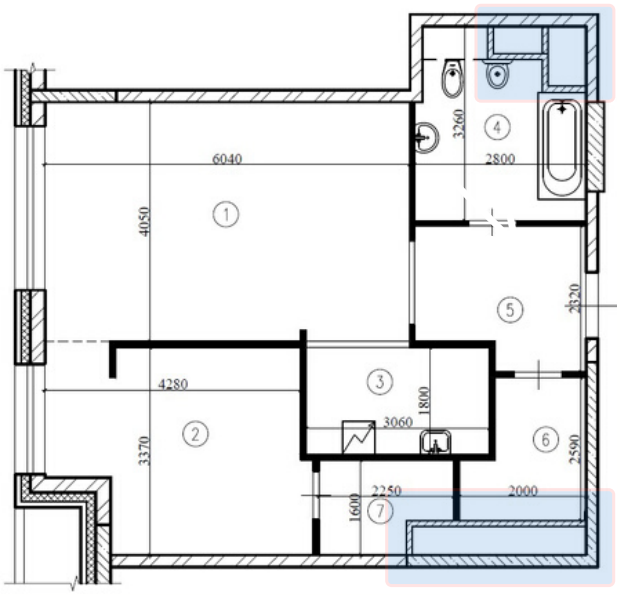
08 Подрезка технических и вентиляционных коробов для коммуникаций

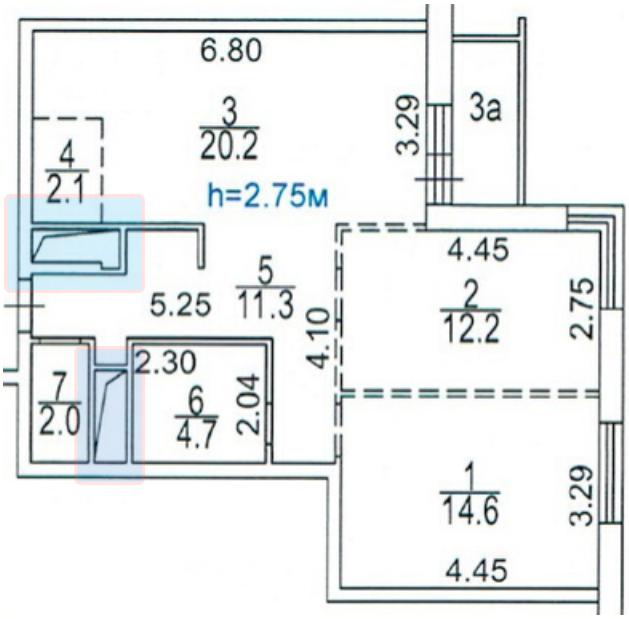
Запрещается уменьшать размеры технических и вентиляционных коробов, даже если Вы не собираетесь затрагивать инженерные коммуникации. Площадь внутри короба является общедомовым имуществом. Делать за счет коробов полки/ниши также не допускается.

ТАК НЕЛЬЗЯ

Если короба есть на плане БТИ, то их обязательно нужно сохранить. Даже если застройщик не возвел эти короба и квартира находит на первом жилом этаже, а вентиляционные выводы находятся под потолком и не проходят через квартиру.

НА ПЛАНАХ ЭТИ КОРОБА ВЫГЛЯДЯТ ВОТ ТАК





09 ПРАВИЛА ДЕЙСТВУЮЩИЕ ПРИ ПЕРЕНОСЕ ГАЗОВОЙ ПЛИТЫ

При переносе газовой плиты обязательно требуется получить **справку из АО «МОСГАЗ»**. Сами работы могут быть сделаны собственными силами или заказаны в АО «МОСГАЗ». Мы настоятельно советуем заказывать все работы связанные с газом у специалистов, так как это исключает целый ряд ошибок.

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ АО «МОСГАЗ»

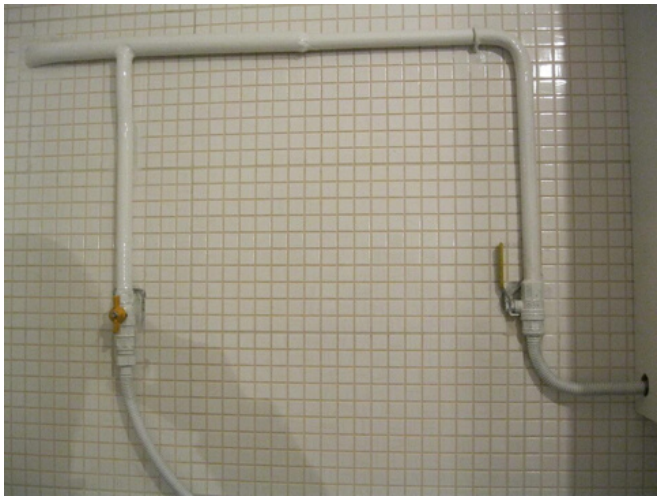
- Отводы от газового стояка должны быть длинной не менее 25 см и соединение должно быть сварным, резьбовые не допускаются.

ТАК МОЖНО

ТАК НЕЛЬЗЯ

- В случае, если у Вас устанавливается газовая варочная панель и духовой шкаф, к ним должны быть сделаны отдельные отводы от газового стояка. Устанавливать тройники не допускается.

ТАК МОЖНО



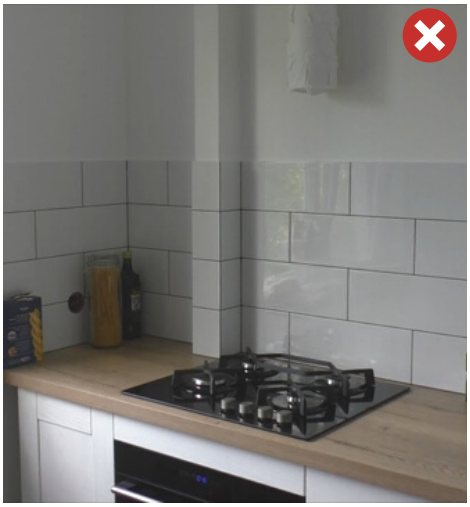
ТАК НЕЛЬЗЯ

- Нельзя полностью закрывать вентиляционное отверстие путем подключения принудительной вытяжки над варочной поверхностью. Половина вентиляционной решетки должна оставаться открытой.

ТАК МОЖНО

ТАК НЕЛЬЗЯ

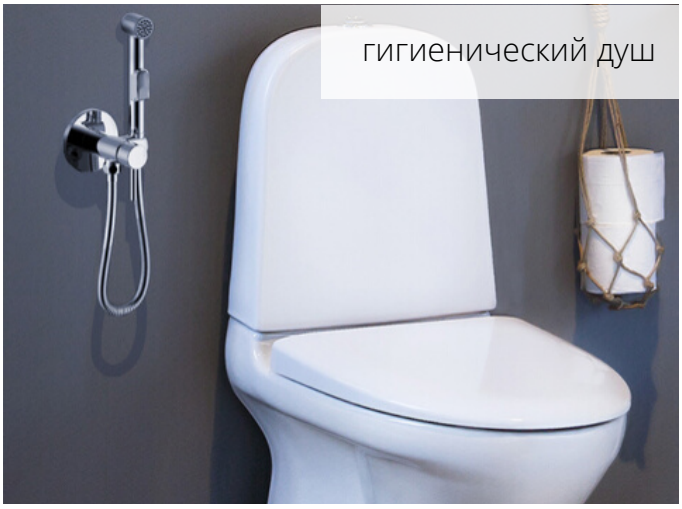
- Газовые трубы должны проходить не менее чем в 40см от раковины (водопровода).
- От газового стояка до стены должно быть не менее 2 см. Если в случае выравнивания стены штукатурный слой вплотную прилегает к стояку, нужно сделать штробу (углубление) в месте прохода стояка.
- Максимальная длинна гибкой подводки 5 метров.
- Газовый стояк нельзя зашивать в короб. Нужно использовать только легкосъемные конструкции, которые можно снять при специалисте.

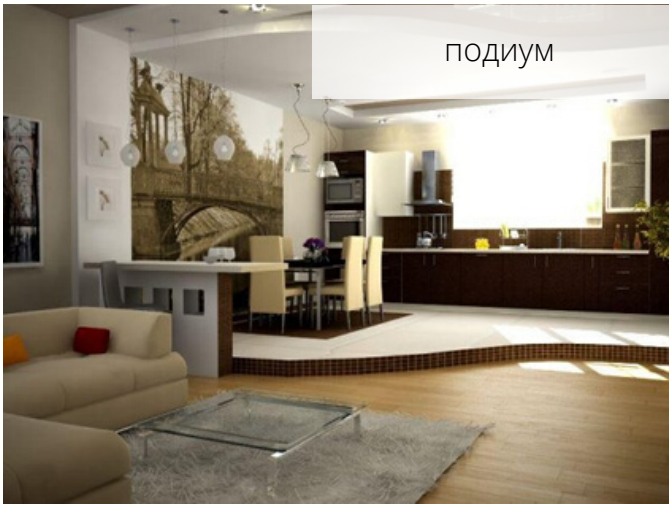


10 Важные мелочи, которые забывают отразить на эскизе.

При разработке проекта перепланировки нужно указывать не только перегородки и двери, а также: встроенные шкафы, гигиенические души, биде, декоративные ниши из ГКЛ и других материалов, наличие подиума, точное место плиты и раковины на кухне и т.д. Дизайн проект или эскиз должен отражать все мелочи.

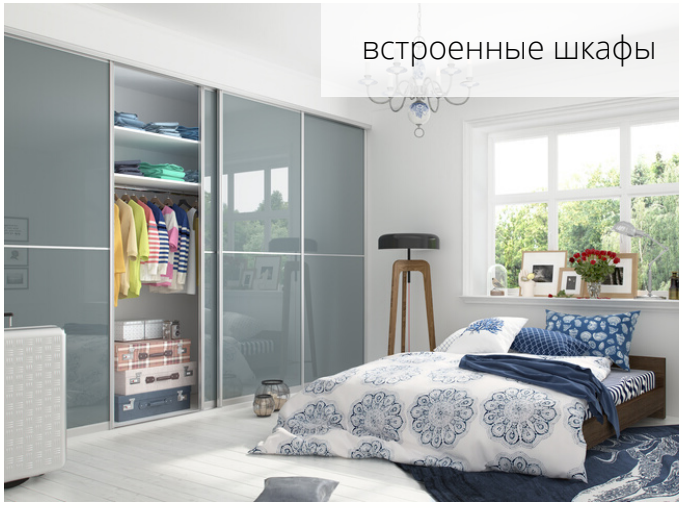
НЕ ЗАБЫТЬ УКАЗАТЬ НА ЭСКИЗЕ!


гигиенический душ


подиум

встроенные ниши / полки

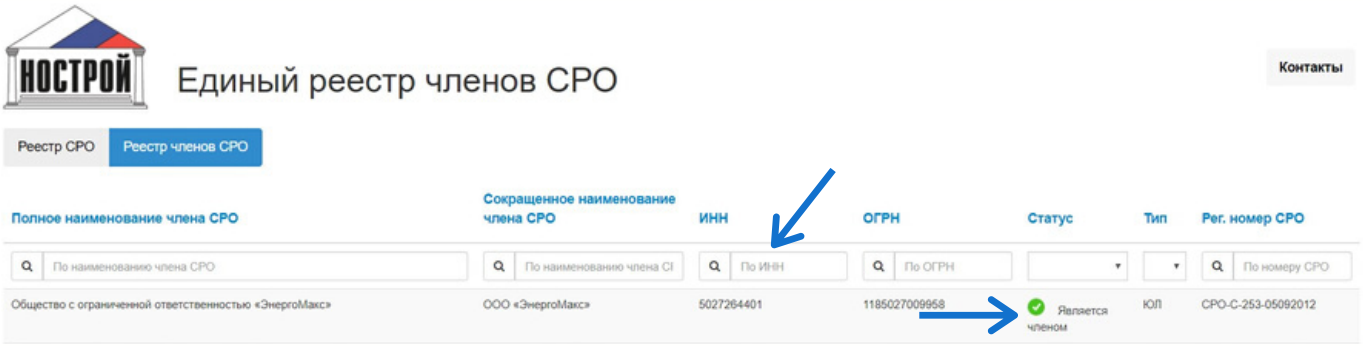
точная схема устанавливаемых не стандартных дверей


встроенные шкафы

точное расположение сан. техники, в том числе плиты и раковины на кухне

11 Ремонт должны выполнять строители с допуском СРО.

В МосЖилИнпекцию нужно будет сдать копию договора подряда с заверенной копией действующей выписки из СРО строительной организации, а также подписанные строителями акты на скрытые работы (сами акты подготавливаем мы). Лицензию строителей можно проверить на сайте: http://reestr.nostroy.ru/reestr, для проверки необходимо заполнить ИНН организации. Должен быть статус «является членом».



12 Подписание актов на скрытые работы.

В конце ремонта в МосЖилИнспекцию нужно сдать акты на скрытые работы подписанные нашей организацией, собственником квартиры и строителями, а именно:

- акт на гидроизоляцию полов в мокрых зонах (требуется делать гидроизоляцию в сан.узлах и кухне-гостиной, в изолированной кухне гидроизоляция не требуется)
- акт на шумоизоляцию полов во всей квартире (требуется укладывать слой шумоизоляции под стяжку на всей площади квартиры)
- акт на усиление несущих конструкций (если в процессе ремонта затрагивались несущие конструкции)

Для подписания актов потребуются прислать фотографии работ на нашу электронную почту с указанием адреса объекта.

ПРИМЕРЫ ФОТО

усиление

гидроизоляция

шумоизоляция

гидроизоляция

13 При утверждении проекта обязательно проверьте:

- верхнее покрытие полов в каждой комнате, кроме балкона или лоджии (ламинат, паркет или массивная доска не имеет значение, важно отличие плитка или дерево);
- расстановку сан.техники, в том числе раковину и плиту на кухне;
- планировку стен, размеры на плане после должны совпадать ± 5 см;
- расположение / наличие гигиенического душа;
- наличие / отсутствие остекления на балконе;
- наличие / отсутствие ниш из гипсокартона;
- наличие / отсутствие дверей;
- раздвижные двери или распашные;
- устройство проемов с перемычкой и без;
- унитаз с бачком или с инсталляцией, а также инсталляция до потолка или нет;
- наличие встроенных шкафов (те, которые не могут существовать без стен квартиры);
- наличие / отсутствие ниши для подвода проводов к щитку;
- наличие стеклянных (светопрозрачных) перегородок (важно указать прозрачная стена или нет, материал стены не имеет значение);
- толщина стен +- 2 см.

14 В проектах не указывается:

- стиральные, посудомоечные машины и полотенцесушители;
- мебельные антресоли;
- направление открывания дверей;
- духовые шкафы, холодильники, кондиционеры;
- все электро приборы (розетки, выключатели, щитки и т.д.) ;
- финишная отделка потолков и стен;
- точный материал возводимых стен (в проекте предложено несколько вариантов, можно выбрать любой из них или аналог).

15 Обращаем внимание

В соответствии с договором, Заказчик утверждает только «План после перепланировки» из всей подготавливаемой документации. За остальное содержание документации ответственность несет Исполнитель, при этом Заказчик имеет право направить Исполнителю мотивированные предложения относительно, подготавливаемой документации, но **окончательное содержание документации определяется исключительно Исполнителем**.

Мы подготавливаем документацию целью которой является согласование перепланировки и получения обновленных планов из БТИ, это не рабочие проекты для проведения ремонта. В проекте есть множество общепринятых схем, узлов, материалов и т.д., которые могут быть заменены в ходе ремонта аналогами, но вносить изменения в саму документацию при этом не требуется. Из всего проекта в конце согласования останется только «План после перепланировки», его и нужно тщательно проверить и утвердить. Площадь квартиры в проекте считается условно, она будет уточняться специалистами БТИ после проведения ремонта.

СПИСОК ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПОДАЧИ В МОСЖИЛИНСПЕКЦИЮ

НАЗВАНИЕ ЗАЯВЛЕНИЙ
их выдадут в МФЦ

ЗАЯВЛЕНИЕ (ЗАПРОС) О СОГЛАСОВАНИИ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ЖИЛОМ ДОМЕ

ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПРЕДСТОИТ

- Паспорт
- Проект перепланировки + техническое заключение о возможности
  2 экземпляра, можно 1 оригинал и копию
- Нотариальная доверенность от всех собственников
  подавать должны все собственники, либо нужна доверенность от всех
- Оригинал выписки из егрн или свидетельства о собственности
  взять оригинал с синей печатью, в МФЦ снимут копию и вернут
- Технический паспорт
  от МосгорБТИ — нести не нужно, МЖИ сама его запросит
  от другой организации с лицензией — надо принести оригинал, в МФЦ снимут копию и вернут

ЗАЯВЛЕНИЕ (ЗАПРОС) ОБ ОФОРМЛЕНИИ ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИЕЙ АКТА О ЗАВЕРШЕННОМ ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ЖИЛОМ ДОМЕ НА РАНЕЕ ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ БЕЗ РЕШЕНИЯ О СОГЛАСОВАНИИ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ В ЖИЛОМ ДОМЕ, ЕСЛИ ТАКОЕ РЕШЕНИЕ ТРЕБУЕТСЯ

ПЕРЕПЛАНИРОВКА ВЫПОЛНЕНА

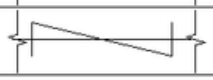
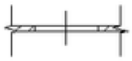
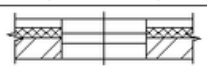
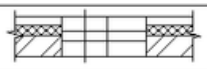
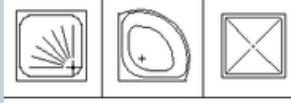
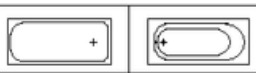
- Паспорт
  взять оригинал в МФЦ снимут копию + приложить копию
- Техническое заключение о допустимости и безопасности
  2 экземпляра, можно 1 оригинал и копию
- Нотариальная доверенность от всех собственников
  подавать должны все собственники, либо нужна доверенность от всех
- Оригинал выписки из егрн или свидетельства о собственности
  взять оригинал с синей печатью, в МФЦ снимут копию и вернут
- Справка с АО «МОСГАЗ», если был перенос газовой плиты
  взять оригинал, в МФЦ снимут копию и вернут
- Технически паспорт с новой планировкой в красных линиях
  взять оригинал, в МФЦ снимут копию и вернут
- Архивный план БТИ до перепланировки
  взять оригинал, в МФЦ снимут копию и вернут

ЗАЯВЛЕНИЕ (ЗАПРОС) ОБ ОФОРМЛЕНИИ ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИЕЙ АКТА О ЗАВЕРШЕННОМ ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ЖИЛОМ ДОМЕ

ВЫЗОВ ИНСПЕКТОРА МЖИ ПОСЛЕ РЕМОНТА

- Паспорт
  взять оригинал в МФЦ снимут копию
- Нотариальная доверенность от всех собственников
  подавать должны все собственники, либо нужна доверенность от всех
- Акты скрытых работ
  1 экземпляр подписанный строительной и проектной организацией
- Акт о завершенном переустройстве
  4 экземпляра подписанные строительной и проектной организацией, если бланки акта не выдавались при получении разрешения, то подавать не нужно, он будет у инспектор МЖИ при проверке.
- Журнал производства работ
  необходим в случае затрагивания несущих конструкций, заполняется строительной и проектной организацией
- Справка с АО «МОСГАЗ», если был перенос газовой плиты
  взять оригинал, в МФЦ снимут копию и вернут
- Выписка СРО + копия договора со строительной орагнизацией
  взять оригинал или копию, проверьте лицензию перед подачей

17 Условные обозначения в нашем проекте:

	оконный блок
	остекление летнего помещения (лоджии, балкона)
	проем в стене/перегородке с перемычкой (в т.ч. арочный), т.е. не до потолка
	проем в стене/перегородке до потолка (без перемычки)
	дверной блок распашной
	дверной блок балконный
	оконно-дверной блок балконный (дверь +окно)
	двери раздвижные
	двери раздвижные типа "купе" (шкаф-купе и пр.)
	электрическая плита
	газовая плита
	унитаз с бачком
	унитаз подвесной с инсталляцией до потолка
	унитаз подвесной с инсталляцией высотой около 1,2 м
	раковина
	душевой поддон заводского изготовления
	гигиенический душ
	ванна
	биде напольное / писсуар

18 Когда вызывать комиссию на проверку ?

Вызов инспектора из МосЖилИнспекции и инженера БТИ осуществляется, когда все, что заявлялось в проекте было сделано. Плита и раковина на кухне, сан.техника в сан.узлах, чистовое покрытие пола, двери. Отделка стен, потолков и мебель не интересует.