

Памятка для владельцев нежилых помещений



Договор с УК

Поздравляем с покупкой помещения!

Теперь вы можете организовать здесь свой бизнес или сдать помещение в аренду другим предпринимателям. К началу эксплуатации помещение нужно подготовить и отремонтировать. Скорее всего, потребуются перепланировка или переустройство, ремонт или устройство инженерных систем, ремонт и отделка помещения. Этот процесс регулируется государством.

Постановление от 25 октября 2011 г. No 508-ПП обязует собственников соблюдать регламент работ по переносу существующих или прокладке дополнительных инженерных систем в нежилых помещениях. Действуйте строго по регламенту — так вы избежите возможных поломок и штрафов.

Первым делом заключите договор с УК на оказание коммунальных услуг, для этого вам понадобятся:

- выписка из ЕГРН
- паспорт



Подключение электроэнергии и переход на прямой договор

Подключение электроэнергии на время ремонта

Изначально электричества в помещении нет.

Для его подключения оформите заявку на временное подключение на время ремонта. Чтобы подключить полную мощность, необходимо перейти на прямой договор с РСО «Мосэнергосбыт» — об этом следующий раздел.

Что нужно сделать для временного подключения электроэнергии:

- позвоните по номеру 8 495 197-76-99 (доб. 3) и получите информацию о порядке подключения временной электроэнергии и переходе на прямой договор с «Мосэнергосбытом»
- оставьте заявку в мобильном приложении Личный кабинет
- оформите заявку на сайте ПИК-Сервис в разделе «Услуги для бизнеса»

Что делать дальше:

- заказать разработку технических условий ЭОМ по одному помещению (при наличии подписанного договора с УК)
- подключить подачу напряжения по временной схеме электроснабжения (1 фаза — 3,5 кВт на срок 4 месяца)
- установить автоматический выключатель 16 А однополюсный
- подключить подачу напряжения для пуско-наладочных работ — 3 фазы всей выделенной мощности

Переход на прямой договор

В процессе перехода на прямой договор с РСО «Мосэнергосбыт» вам понадобятся следующие услуги:

- оформление проектной документации на основе ТУ в аккредитованном проектном бюро
- предварительное рассмотрение проектной документации ЭОМ в электронном виде
- сборка щитовой по проекту
- электроизмерительная лаборатория, технический отчет в соответствии с выданными ТУ
- осмотр построенных сетей на соответствие СНиП и рассмотренной проектной документации
- получение Акта Технологического Присоединения для предоставления в «Мосэнергосбыт»
- предоставление Приложения № 2 (Реестр) из пакета документов из «Мосэнергосбыта» в УК
- предоставление к монтажу трехполюсного автомата
- подача напряжения по постоянной схеме электроснабжения (техническое подключение на 3 фазы в соответствии с положенными мощностями)

Работы по сборке электрического щита в части присоединения и прокладку кабеля собственник может произвести самостоятельно, либо обратиться в ПИК-Сервис.

Мы оказываем все услуги, перечисленные в данном разделе, получите консультацию по любой из них — это бесплатно.



Водоснабжение и канализация

Переустройство системы водоснабжения

Перед тем как перенести или добавить «мокрую» точку в помещении, предстоит пройти несколько этапов:

- консультация с менеджером управляющей компании
- консультация инженера управляющей компании
- разработка индивидуальных технических условий для вашего помещения
- составление проектной документации на основании технических условий
- рассмотрение проектной документации на предмет соблюдения всех СНиП и ГОСТ
- контроль переустройства на соответствие проектной документации

Установка счётчиков и передача показаний

В вашем помещении счётчики уже установлены и опломбированы.

В случае заключения прямого договора показания счётчиков направляются через личный кабинет ресурсоснабжающей организации.

Если вы не заключили прямой договор с ресурсоснабжающей организацией и в вашем помещении необходимо установить или заменить счётчик, сделайте заявку в ПИК-Сервис в мобильном приложении, на сайте или по телефону, с вами свяжется менеджер для уточнения всех деталей и оформления заказа.

Что необходимо:

- сделать заявку на установку или замену, ввод в эксплуатацию и пломбировку
- приобрести счётчик (паспорта на счётчики обязательно должны быть у вас)
- дождаться прихода специалиста
- акт установки или замены счётчика нужно передать в управляющую компанию (в мобильном приложении или принести в офис управляющей компании)

Установка счётчиков и передача показаний

Управляющая компания может установить или заменить счётчики ХВС, ГВС, тепла.

Счётчик на электроэнергию устанавливает или заменяет компания поставщик ресурса.

Для передачи показаний вы можете воспользоваться тремя вариантами:

- передача показаний в мобильном приложении
- сообщить по телефону управляющей компании
- принести в бумажном виде в офис управляющей компании



Отопление, вентиляция и кондиционирование

Переустройство системы центрального отопления — замена радиаторов

Замена радиаторов в помещении состоит из нескольких этапов.

Стандартная замена радиатора:

- консультация с менеджером управляющей компании
- подготовка теплового расчёта для правильного выбора радиатора
- составление сметы на материалы
- оплата всех работ в управляющую компанию
- назначение даты работ
- слив системы, работы по замене радиаторов, запуск системы

Нестандартные индивидуальные решения — нижнее подключение радиаторов, дополнительные вводы по подвалу:

- консультация с менеджером управляющей компании
- консультация инженера управляющей компании
- разработка технических условий индивидуально для вашего помещения
- составление проектной документации на основании технических условий
- подготовка теплового расчёта для правильного выбора радиатора
- составление сметы на материалы
- оплата всех работ в управляющую компанию
- назначение даты работ
- слив системы, работы по замене радиаторов, запуск системы

Установка блоков кондиционеров

Подробнее ознакомиться с правилами установки блоков кондиционеров можно [здесь](#).

С чего начать установку блоков кондиционеров?

Для установки блока кондиционера в корзину, предусмотренную для нежилых помещений, вам понадобятся:

- технические условия

Для иной установки блока кондиционера:

- консультация с менеджером управляющей компании
- консультация инженера управляющей компании
- технические условия
- проектная документация

Документы для оформления заявки:

- договор управления с управляющей компанией
- от юридических лиц также нужны реквизиты для счёта-договора

Организация работ по установке блоков кондиционеров

- на основе утверждённой проектной документации менеджер управляющей компании (или другое ответственное лицо) оценит объём работ, рассчитает стоимость и выставит счёт на оплату
- после оплаты с вами согласуют даты проведения работ
- для привлечения сторонней организации предоставьте в УК пакет документов монтажной компании

Монтаж ВЕНТИЛЯЦИИ

Проведение работ по корректному монтажу вентиляции также требует соблюдения пошагового плана:

- консультация с менеджером управляющей компании
- консультация инженера управляющей компании
- разработка индивидуальных технических условий для вашего помещения
- составление проектной документации на основании технических условий
- рассмотрение проектной документации на предмет соблюдения всех СНиП и ГОСТ
- контроль переустройства на соответствие проектной документации



Противопожарные системы

Внутренний водопровод и автоматизированная система

Для поддержания работоспособного состояния систем вам необходимо заключить договор со специализированной организацией по обслуживанию пожарной сигнализации, внутреннего пожарного водопровода, системы оповещения людей о пожаре.

Это предусматривает Федеральный закон «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 № 69-ФЗ и Постановление от 25 апреля 2012 года № 390 «О противопожарном режиме».

Если вы хотите внести изменения в работу систем или перенести внутренний пожарный водопровод, предстоит пройти несколько этапов:

- консультация с менеджером управляющей компании
- консультация инженера управляющей компании
- разработка индивидуальных технических условий для вашего помещения
- составление проектной документации на основании технических условий
- рассмотрение проектной документации на предмет соблюдения всех СНиП и ГОСТ
- контроль переустройства на соответствие проектной документации
- заключение договора на обслуживание системы оповещения и пожаротушения

ПИК-Комфорт проводит работы по системе внутреннего пожарного водопровода в нежилом помещении или через техническое подполье согласно нормам пожарной безопасности.

По каждому этапу вы можете обратиться за помощью в ПИК-Сервис.



Перепланировка

С чего начать

Если вы хотите сделать перепланировку, при которой будут затронуты несущие конструкции, вам нужно получить техническое заключение о допустимости и безопасности таких работ.

Основание — Постановление от 25 октября 2011 г. № 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных и жилых домах», а также Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 и Жилищный кодекс РФ.

Необходимое техническое заключение оформляется проектной организацией — автором проекта дома.

Информацию об авторе проекта дома можно получить в ПИК-Сервис по телефону: 8 800 234-22-22 (доб. 3).

Затем можно:

- направить готовые проектные решения на рассмотрение менеджеру ПИК-Сервис
- собрать всю документацию через ПИК-Сервис, оформив заявку на данную услугу

Договор

Обязательно регламентируйте все работы, чтобы потом не пришлось всё восстанавливать за свой счёт.

После того как менеджер уточнит все детали с вами свяжется специалист и подробно проконсультирует по всем нюансам планируемого ремонта.

Также специалист сообщит, можно ли начинать оформление вашей перепланировки или объяснит, почему реализовать её не получится.

После одобрения вашей заявки следующим шагом нужно заключить договор на согласование перепланировки.

Для заключения договора нужны:

- документы на помещение (выписка из ЕГРН и паспорт БТИ)
- план перепланировки



Проектная документация

Зачем нужна проектная документация

Любое строительство и ремонт включают в себя разработку проектной документации. Физическое лицо или организация должны обратиться в уполномоченный орган для получения плана будущих мероприятий. От того, насколько грамотно будет составлен данный план, зависит безопасность и надежность функционирования помещения.

Цель проектной документации — исключить ошибки во время строительства, обеспечить рациональное управление инженерными системами. При этом законодательство обязывает произвести разработку проектной документации для строительства. Это позволяет предотвратить эксплуатацию помещений, которые не соответствуют строгим требованиям конструктивной надёжности.

Перед началом ремонта ознакомьтесь со списком работ по перепланировке, для которых потребуется разработка и согласование проектной документации:

- устройство или перенос санузлов
- устройство несущих стен
- устройство проёмов в перекрытиях (при объединении по вертикали) с устройством внутренних лестниц
- устройство проёмов в несущих стенах и межквартирных перегородках
- заделка самовольно выполненных проёмов в несущих стенах и перекрытиях
- изменение конструкции полов без затрагивания межэтажного перекрытия

Зачем нужна проектная документация

- полная или частичная разборка ненесущих (разгружающих) перегородок, на которые ложится дополнительная сверхнормативная нагрузка перекрытия
- устройство перегородок, создающих сверхнормативные нагрузки на перекрытия (кирпич, пазогребневые блоки, керамзитобетонные блоки, пенобетонные блоки, газосиликатные блоки толщиной более 10 см или другие материалы, создающие нагрузки более 150 кг/м²) в многоквартирных домах с железобетонными перекрытиями
- создание, ликвидация, изменение формы оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях (стенах, крышах)
- создание входов (лестниц, крылец и других площадок) в подвальные и цокольные помещения, а также на первые этажи зданий в пределах площади земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с устройством козырьков и навесов за границей наружных стен здания
- создание (не предусматривающее организацию помещения) навесов в пределах габаритов существующих элементов здания (дебаркадеры, стилобаты и т. д.), а также крылец и лестниц

Если проектной документации нет: последствия

Проектная документация — это комплекс графических и текстовых документов, в которых содержится вся информация, раскрывающая функциональные, архитектурные, конструкторские и инженерно-технические решения по выполнению строительных работ.

Начало таких работ при отсутствии проекта — это прямое нарушение действующего законодательства.

Нельзя начинать работы по переустройству, пока управляющая компания не подпишет проектную документацию.

Административная ответственность за нарушение требований законодательства в отношении строительных работ регулируется статьями 9.4., 9.5., 19.5., 20.25 КоАП РФ, а также другими действующими законодательными актами РФ.



Ремонт нежилых помещений

Ремонт коммерческих помещений

Планируя ремонт в нежилом помещении, следует тщательно подходить к выбору подрядных организаций, так как от качества работ, выполненных точно в срок, зависит срок начала эксплуатации помещения.

Комфорт ваших сотрудников и клиентов обеспечит правильное устройство и бесперебойная работа систем: электроснабжения, вентиляции, водоснабжения и водоотведения, центрального отопления, систем пожарной сигнализации и доступа, интернет сетей.

Ремонт коммерческих помещений

Что входит в понятие ремонта коммерческого помещения:

- качественное устройство черновых полов, стен и перегородок создает долговечную основу под чистовую отделку и устройство коммуникаций
- чистовая отделка – лицо бизнеса, выполнение работ производится с использованием качественных материалов и современных технологий
- закупка черновых материалов
- закупка чистовых материалов
- технадзор
- черновая стяжка пола
- устройство чистового пола
- устройство стен и перегородок
- черновая и чистовая отделка стен
- малярные работы
- устройство инженерных систем (электромонтажные, сантехнические работы)
- устройство потолков (натяжных, ГКЛ)
- вентиляционные работы

Любим, практикуем, умеем делать ремонт последовательно и качественно, чтобы результат радовал долго.



Заказ и установка уличных урн

Необходимость установки урн

Согласно ТСН 30-307-2002 г. Москвы (МГСН 1.02-02) «Нормы и правила проектирования комплексного благоустройства на территории города Москвы», а также по Постановлению «Об утверждении Правил санитарного содержания территорий, организации уборки и обеспечения чистоты и порядка в г. Москве» от 9 ноября 1999 года № 1018:

«4.6.6.2 Для сбора бытового мусора на улицах, площадях, объектах рекреации следует применять малогабаритные (малые) контейнеры (менее 0,5 м³) и (или) урны, устанавливая их у входов: в объекты торговли и общественного питания, другие учреждения общественного назначения.»

За несоблюдение предусмотрена ответственность:

«Нарушение установленных Правительством Москвы правил санитарного содержания территорий, организации уборки и обеспечения чистоты и порядка в городе Москве, за исключением случаев, предусмотренных статьями 4.7, 4.8 и 4.14 настоящего Кодекса, — влечёт наложение административного штрафа:

- на должностных лиц в размере от одной тысячи до пяти тысяч рублей
- на юридических лиц — от пяти тысяч до двадцати тысяч рублей*»

* Статья 8.10. Нарушение правил санитарного содержания территорий, организации уборки и обеспечения чистоты и порядка в городе Москве

Как заказать урны

Для заказа уличных урн обратитесь к нашему партнёру компании ПаркПро:

- через сайт
- по телефонам 8 (495) 455-05-40, +7 (910) 866-19-22





Остались вопросы? Обратитесь в ПИК-Сервис

Установите мобильное приложение Личный кабинет,
заказывайте услуги и консультируйтесь онлайн в смартфоне

Если вы привыкли работать на компьютере или планшете,
посетите сайт ПИК-Сервис

Позвоните в контактный центр по телефону 8 495 197-76-99 доб. 3
и получите консультацию по телефону,
здесь тоже можно заказать любую услугу